

28. Januar 2021

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit LANDSCHAFTSPLAN

STADT WEITERSTADT



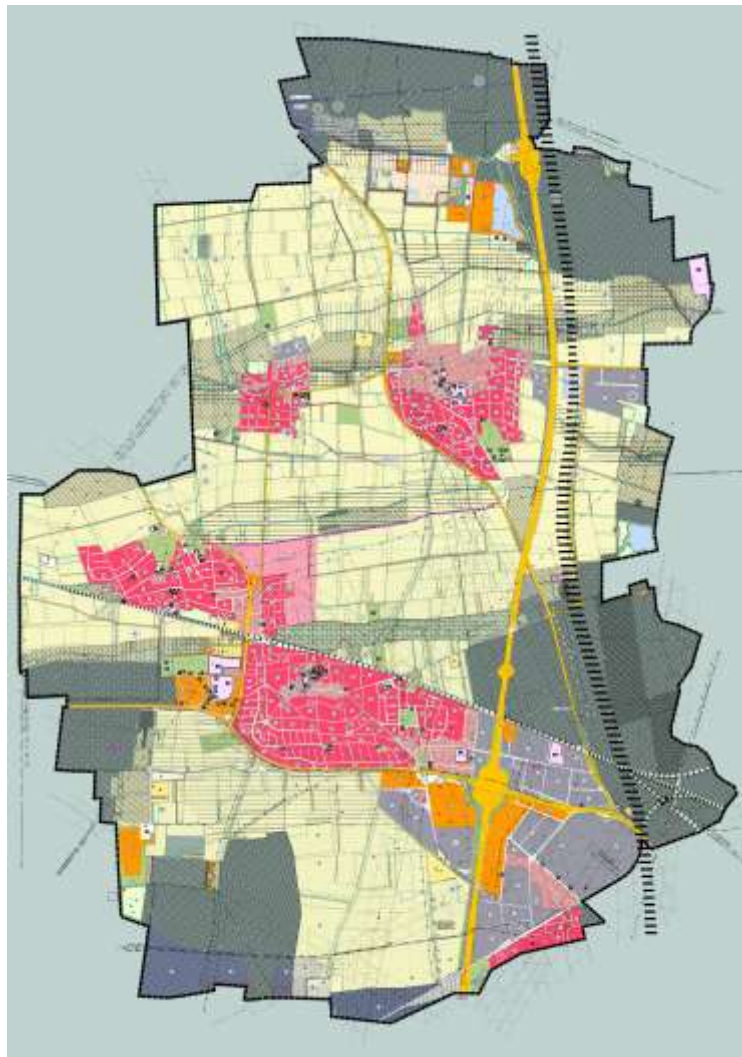
Stadtteile

Weiterstadt und Riedbahn

Braunshardt

Schneppenhausen

Gräfenhausen



Teil A Begründung Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

I BEGRÜNDUNG

1	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Aufbau und Massstab des FNP	5
1.3	Integration des Landschaftsplans in den FNP	5
1.4	Lage im Raum	6
1.5	Historie und Siedlungsstruktur	7
1.6	Bevölkerungsentwicklung	12
1.6.1	Bevölkerungsbestand	12
1.6.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	13
1.6.3	Wanderungsbewegung	13
1.6.4	Bevölkerungsentwicklung insgesamt	14
1.6.5	Altersstruktur	15
1.6.6	Prognose der Bevölkerungsentwicklung	16
1.7	Beschäftigtenstruktur der Bevölkerung	17
1.7.1	Pendlerbewegungen	17
1.7.2	Fremdenverkehr	17
1.8	Flächenbilanz	18
1.9	Vorgaben der Regionalplanung	19
1.9.1	Siedlungsstruktur	19
1.9.2	Freiraumsicherung und –entwicklung	20
1.9.3	Verkehr	21
1.9.4	Wasserversorgung	21
1.9.5	Abfall- und Abwasserentsorgung	22
1.9.6	Energieversorgung	22
1.9.7	Rohstoffsicherung	22
1.9.8	Land- und Forstwirtschaft	22
1.9.9	Vorranggebiete Bund	22
1.10	Planungsziele für die Stadt Weiterstadt bzw. die einzelnen Stadtteile	23
1.10.1	Planungsziele gemäß „Beirat“	23
1.10.2	Planungsziele für die ehemaligen „Rotumradnungsflächen“ (RU)	24
1.10.3	Weitere Planungsziele	26

2	DARSTELLUNGEN Gem. BauGB §5 Abs.1 u. 2	27
2.1	Vorrang der Innenentwicklung	28
2.2	Wohnbauflächen (W)	29
2.3	Gemischte Bauflächen (M)	31
2.4	Gewerbliche Bauflächen (G)	32
2.5	Sondergebiete (SO)	33
2.5.1	SO1 „Einkauf und Handel (großflächig)“	33
2.5.2	SO2 „Tierhaltung“	34
2.5.3	SO3 „Justizvollzugsanstalt (JVA)“	34
2.5.4	SO4 „Freizeit und Erholung“	34
2.5.5	SO5 „Wohnen, Gastronomie, Kultur“	35
2.5.6	SO6 „Gastronomie“	35
2.5.7	SO7 „Lagerfläche, Gartenbau, Holzvertrieb“	35
2.6	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	35
2.6.1	Soziale und kulturelle Einrichtungen	35
2.6.2	Einrichtungen zur Kinderbetreuung.....	36
2.6.2.1	Kinderkrippen.....	36
2.6.2.2	Kindergärten / Kindertagesstätten	37
2.6.2.3	Kinderhorte (Kinder im Alter von 6-10 Jahren).....	38
2.6.3	Schulen	38
2.6.4	Einrichtungen der Jugendpflege	39
2.6.5	Soziale Dienste / ambulante Krankenhilfe	39
2.6.6	Senioren- und behindertengerechte Wohnungen	40
2.6.7	Kirchliche Einrichtungen	40
2.6.8	Medizinische Versorgung.....	41
2.6.9	Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen	41
2.7	Verkehr und Lärmschutz	42
2.7.1	Individueller Personenverkehr	42
2.7.1.1	Individueller Personenverkehr - Bestand	42
2.7.1.1	Individueller Personenverkehr - Planungen	42
2.7.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	43
2.7.3	Rad- und Fusswege.....	44
2.7.4	Flugverkehr	45
2.7.5	Lärminderungsplanung aufgrund EU-Richtlinie	46
2.8	Technische Infrastruktur	46
2.8.1	Telekommunikation.....	46
2.8.2	Gasversorgung	47
2.8.3	Stromversorgung	47

2.8.4	Erdgassonden.....	48
2.8.5	Windkraftanlagen.....	48
2.8.6	Tiefengeothermie.....	49
2.8.7	Biogasanlagen.....	49
2.8.8	Solarenergie.....	49
2.8.9	Wasserversorgung.....	49
2.8.10	Grundwasser.....	50
2.8.11	Abwasserbehandlung.....	51
2.8.12	Abfallbeseitigung.....	51
2.9	Grünflächen.....	52
2.9.1	Parkanlagen.....	52
2.9.2	Sportanlagen.....	52
2.9.3	Kinderspielplätze.....	53
2.9.4	Friedhöfe.....	53
2.9.5	Private Gärten.....	54
2.9.6	Dauerkleingartenanlagen.....	56
2.9.7	Hundeausbildungsplätze, Hundeauslauf-Wiesen.....	56
2.9.8	Reitsportanlagen.....	57
2.9.9	Modellfluggelände.....	57
2.10	Fliess- und Stillgewässer.....	57
2.10.1	Fliessgewässer.....	57
2.10.2	Stillgewässer.....	58
2.11	Flächen für die Landwirtschaft.....	58
2.12	Waldflächen.....	60
2.13	Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i. F. als „Maßnahmenflächen“ bezeichnet).....	61
2.13.1	„Maßnahmenflächen“ gemäß LP20.....	63
2.13.2	Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	64
3	KENNZEICHNUNGEN GEM. BauGB § 5 ABS. 3.....	64
3.1	Bereiche oberflächennaher Lagerstätten.....	65
3.2	Altablagerungen und Altstandorte.....	65
3.3	Vernässungsgefährdete Flächen.....	66
3.4	Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz.....	66

4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE GEM. BauGB §5 ABS. 4	67
4.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem BNatSchG ,.....	67
4.1.1	Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG	67
4.1.2	Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG	67
4.1.3	Kompensationsflächen nach § 4 (4) HAGBNatSchG	68
4.1.4	Flächen und Objekte nach § 30 BNatSchG	68
4.2	Schutzgebiete nach dem EU-Recht	68
4.3	Schutzgebiete nach dem HWG	69
4.3.1	Trinkwasserschutzgebiete	69
4.3.2	Gewässerrandstreifen	69
4.3.3	Überschwemmungsgebiete	69
4.4	Flächen und Objekte nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz	70
4.4.1	Kulturdenkmale	70
4.4.2	Archäologische Denkmale / Bodendenkmale	71
5	HINWEISE BZW. EMPFEHLUNGEN OHNE RECHTLICHE BINDUNGSWIRKUNG gem. LP	73
5.1	Auenschutz	73
5.2	Klimaschutz	73
5.3	Biotopverbund	73
6	QUELLENVERZEICHNIS	75

ANLAGEN

Tabellenverzeichnis

Tab. 1-1:	Bevölkerungsentwicklung	15
Tab. 1-2:	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Weiterstadt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg (2017) .	15
Tab. 1-3:	Entwicklung der Altersgruppen, Stadt Weiterstadt (in %-Punkten).....	16
Tab. 1-4:	Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am 30.6.2017 Stadt Weiterstadt	17
Tab. 1-5:	Flächennutzung der Stadt Weiterstadt Stand 2017	18

Abbildungsverzeichnis

Abb.1-1:	Einwohnerzahlen Stadt Weiterstadt 1995 bis 2018 (jeweils am 31.12.).....	12
Abb. 1-2:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung - Stadt Weiterstadt	13
Abb. 1-3:	Wanderungsbewegung - Stadt Weiterstadt	13
Abb. 1-4:	Bevölkerungsentwicklung	14
Abb. 1-5:	Verteilung der Nutzungsarten in der Stadt Weiterstadt.....	18

II UMWELTBERICHT

Teil B Fortschreibung Landschaftsplan 2020 der Stadt Weiterstadt

1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Planung liegen die folgenden Vorschriften in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) – Bundesnaturschutzgesetz
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft – Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Hessisches Forstgesetz (HFG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)

1.2 AUFBAU UND MASSSTAB DES FNP

Der vorliegende Flächennutzungsplan umfasst das Gebiet der Stadt Weiterstadt mit ihren **Stadtteilen** Weiterstadt mit Riedbahn, Braunshardt, Schneppenhausen und Gräfenhausen. Er besteht aus einem **Plan im Maßstab 1:7.500**, der **Begründung mit Umweltbericht (Teil A) und dem Landschaftsplan (Teil B)**. Der **Zeithorizont** seiner Gültigkeit beträgt 10 – 15 Jahre.

1.3 INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANS (LP) IN DEN FNP¹

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, als **Fachplan** für Naturschutz und Landschaftspflege besitzt als solcher keine Rechtskraft, sondern erhält sie erst durch seine Integration in den FNP. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans, sind in ihren Grundzügen in den FNP eingearbeitet.

Der Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt aus dem Jahr 2001 wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans an die Vorgaben der §§9 und 11 BNatSCHG angepasst. Diese „Landschaftsplanfortschreibung 2020 (LP20)“ in Verbindung mit dem Landschaftsplan 2001 nimmt als „Teil B“ des vorliegenden Flächennutzungsplans am Bauleitplanverfahren und somit an der späteren Bindungswirkung des Planes teil.

Erst durch Integration der Landschaftsplanung in die vorbereitende Bauleitplanung, wird – durch Eigenbindung des Planungsträgers – die Grundlage zur Verwirklichung der „örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ geschaffen.

¹ Vgl. Kapitel 2, LP20

Die LP20 enthält eine **Beurteilung des aktuellen Zustands** von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Zielvorstellungen. Außerdem einen **kurzen Abriss über die aktuelle Förderkulisse** (Land Hessen), die aktualisierten Bestandspläne (Karte 5) und Entwicklungspläne (Karte 10), die die **fortgeschriebenen Ziele, Maßnahmenempfehlungen** sowie die **(nachrichtlichen) Darstellungen** (v.a. Natura 2000-Gebiete und Flächen mit rechtlichen Bindungen) enthalten. Beide Plankarten sind in der geänderten, aktuellen Fassung der vorliegenden Planung beigelegt. Folgende Inhalte wurden dabei neu gefasst, aktualisiert oder ergänzt:

- zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der Schutzgebietskulisse (v.a. FFH-Gebiete),
- Planungen, die zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt haben. Bereits umgesetzte Maßnahmen und neue Flächen, die an die praktische Verfügbarkeit angepasst wurden (Karte 5),
- Flächen mit rechtlichen Bindungen,
- Umsetzungskatalog (Anpassung an das fortgeschriebene Entwicklungskonzept)

Die **Grundlagenpläne** (Karte 1: Geologie, M 1:15.000, Karte 2: Bodenpotential, M 1:15.000, Karte 3: Wasserpotential, M 1:15.000, Karte 4: Klimapotential, M 1:15.000, Karte 6: Erholungspotential/Landschaftsbild, M 1:10.000, Karte 7: Arten- und Biotoppotential, M 1:10.000, Karte 8: Konfliktpotential, M 1:15.000, Karte 9: Leitbilder, M 1:25.000) wurden nicht verändert und sind daher in der Fortschreibung nicht enthalten.

Die Einarbeitung der im LP20 formulierten Entwicklungsziele (aus Karte 10) - nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche ist in der Kategorie „Darstellungen“ des FNP erfolgt. Außerdem sind alle Kompensationsflächen aus NATUREG als „nachrichtliche Übernahme“ analog der LP20 im Plan enthalten. Im Sinne der Übersichtlichkeit und um den Umfang dieser Begründung in einem überschaubaren Rahmen zu halten, wird auf textliche Wiederholungen des LP-Erläuterungsberichtes verzichtet. Es wird stattdessen auf die entsprechenden Kapitel im LP verwiesen; in der Fassung des Landschaftsplans von 2001 finden sich auch die Ausführungen zu den Themenbereichen „Natürliche Grundlage“ (Relief, Geologie, Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Fauna).

1.4 LAGE IM RAUM

Die Stadt Weiterstadt liegt im **südlichen Bereich des Rhein-Main-Ballungsgebietes** im **Landkreis Darmstadt-Dieburg**. Das Stadtgebiet grenzt im Nordosten an das Gemeindegebiet von Erzhausen, im Nordwesten an das Stadtgebiet von Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau), im Westen an das Gemeindegebiet von Büttelborn (Kreis Groß-Gerau), im Süden an das Stadtgebiet von Griesheim und im Osten an das Stadtgebiet von Darmstadt.

Die **Verkehrsanbindung** des Individualverkehrs (IV) an das regionale und überregionale Verkehrsnetz erfolgt über folgende klassifizierte Verkehrsstraßen:

- BAB A5 / A 67: der Anschluss an die Autobahnen besteht über die Anschlussstelle Weiterstadt (Frankfurt - Heidelberg) und über die Anschlussstelle Büttelborn auf die BAB A 67 (Frankfurt - Mannheim).
- B 42: in Richtung Osten: Verbindung nach Darmstadt und Zubringer zur BAB A5
- B 42: in Richtung Westen: Verbindung nach Büttelborn, Groß-Gerau und Zubringer zur BAB A 67
- K 165: Verbindung nach Darmstadt-Wixhausen;
- K 139: Verbindung nach Worfelden, Büttelborn;
- L 3094: in Richtung Süden Anbindung zur B 42;
- L 3094: in Richtung Nordwesten Verbindung nach Worfelden, Büttelborn;

Die bebauten Ortslagen der Stadtteile Brunshardt und Weiterstadt werden durch die **Bahntrasse** getrennt. Die **Entfernung zum Stadtzentrum Darmstadt** beträgt ca. 10 km, zum Internationalen **Flughafen Rhein-Main** ca. 25 km und zum **Flugplatz Egelsbach** ca. 10 km.

1.5 HISTORIE UND SIEDLUNGSSTRUKTUR²

In der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Hessen – Landkreis Darmstadt-Dieburg“ des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (1988), werden für die Stadt Weiterstadt in Hinblick auf ihre historische Siedlungs- und Baustruktur die folgenden Angaben gemacht:

„Die vier kleinen Dörfer – als Ökonomieanlagen im frühen Mittelalter gegründet – wurden Reichsgut und Reichskirchenbesitz und haben ihr Aussehen insbesondere in diesem Jahrhundert völlig verändert und sich um ein Vielfaches ausgedehnt. Historische Ortsstrukturen mit zusammenhängender Bausubstanz sind nicht mehr auszumachen. Nur noch vereinzelt weisen einzelne Fachwerkhäuser, Hofanlagen und z. T. nur Sachteile auf die Geschichte hin. Die weit über Hessen hinaus berühmte ehemalige Rokokogartenschlossanlage Braunshardt erlebte insbesondere durch Anbauten in unserem Jahrhundert (20. Jh.)³ und in jüngster Zeit eine Veränderung. Sie lässt aber auch in der reduzierten Form noch ihre Bedeutung für die Gartenbaukunst erkennen.“

WEITERSTADT / RIEDBAHN

- **Historie**

Weiterstadt wurde 948 zum ersten Mal urkundlich erwähnt unter dem Namen Widerestat. In der Urkunde wird ein Cleriker Liuthar geführt. Er soll seinen Besitz König Otto dem Großen für das Kloster Lorsch überlassen und dafür das Klostergut in Hemsbach bei Weinheim auf Lebenszeit bekommen. Ursprünglich bestand Widerestat nur aus einigen Höfen. Im Jahr 1252 verzichtet Konrad II. Reiz von Breuberg-Frankenstein gegenüber Friedrich genannt Stein auf seine Rechte an in Weiterstadt erworbenen Gütern. Um 1270 veräußert Friedrich von Frankenstein seinen Besitz an den Grafen Eberhard von Katzenelnbogen. Einige Jahre später, um 1275, verkaufen die Herren von Frankenstein Weiterstadt an Bürger Humbert zum Widder aus Mainz. Sieben Jahre später schenkte Humbert zum Widder Weiterstadt und andere Güter dem von ihm gestifteten Kloster St. Clara in Mainz. Ab dem 13. Jahrhundert haben die Grafen von Katzenelnbogen landesherrliche Gewalt über das Gebiet von Weiterstadt, zunächst als Lehen von Würzburg. Mit dem Tod des letzten Grafen von Katzenelnbogen geht die Obergrafschaft an die Landgrafen Hessen-Darmstadt über.

Im Dreißigjährigen Krieg wurden zahlreiche Plünderungen in der Umgebung Weiterstadts verzeichnet. Im Jahr 1664 bekam Weiterstadt sein Gerichtssiegel als Dorfzeichen. Für die Napoleonischen und die Befreiungskriege zwischen 1805 und 1815 bekam die Gemeinde Weiterstadt hohe Kriegskostenrechnungen. In den Jahren 1823 bis 1843 hatte Weiterstadt einen Rechtsstreit mit der großherzoglichen Güterverwaltung über die Zugehörigkeit des Gehaborner Hofes. 1875 wurde das Eisenbahnstationsgebäude gebaut. In den historischen Dokumenten wird Weiterstadt unter anderem als Witerstat (1252), Wytherstat (1327) und Weyerstet (1507) erwähnt, bevor der heutige Name Weiterstadt das erste Mal 1587 benutzt wird.

Nach dem Ersten Weltkrieg lag das Dorf während der 1920er Jahre in der französisch besetzten Zone. Die französische Besetzung nutzte den Bahnhof in Weiterstadt für Truppentransporte, da es sich in der Nähe des Griesheimer Flugplatzes befand. Am 25. März 1945 rückten amerikanische Truppen in Weiterstadt ein. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der politisch unbelastete Zimmermann Philipp Schuchmann als Bürgermeister eingesetzt. Er wurde bei der ersten Kommunalwahl am 20. Januar 1946 von Eduard Storm abgelöst. In den darauffolgenden Jahren wurden Schulen gebaut, die Bundesbahnstrecke nach Darmstadt wurde elektrifiziert. Im April 1960 wurde Adam Danz zum Bürgermeister gewählt. Während seiner Amtszeit brachte er die Industrieansiedlungen

² Zu den siedlungsstrukturellen Merkmalen s. auch Kapitel 5.6 LP (2001)

³ Anmerkung des Verfassers

zustande. In den 1960er Jahren wurde die Kanalisation ausgebaut und Neubaugebiete erschlossen.

Für das Jahr 1427 ist belegt, dass Weiterstadt zur „Gerauer Mark“ gehört. Von 1820 bis 1821 dann zum Oberamt Darmstadt und von 1821 bis 1832 zum Landratsbezirk Langen. Zwischen 1832 und 1848 gehörte es dem Kreis Groß-Gerau an und von 1848 bis 1852 dem Regierungsbezirk Darmstadt[5]. Anschließend von 1852 bis 1918 kam es zum Kreis Darmstadt. Danach fiel es bis 1930 noch einmal an den Kreis Groß-Gerau. Von 1930 bis 1976 gehörte es dem Landkreis Darmstadt an, und seit dem 1. Januar 1977 dem Landkreis Darmstadt-Dieburg. Am 29. Juli 1993 erhält die Gemeinde Weiterstadt von der Hessischen Landesregierung das Recht verliehen, die Bezeichnung Stadt zu führen.

Riedbahn ist der Gemarkungsbereich östlich der Bundesautobahn 5 Frankfurt—Darmstadt. Die Namensgebung beruht auf einer Eisenbahnstrecke von Darmstadt ins hessische Ried nach Worms, die 1970 stillgelegt wurde. Die ersten Wohnungen wurden entlang der früheren Darmstädter Straße (heute Riedbahnstraße) gebaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden einige Wohnhäuser mit landwirtschaftlichen Erwerbsstellen. Anfang der sechziger Jahre wurde auf dem früheren Exerzierplatz mit der Erschließung des Industrie- und Gewerbegebiets begonnen.

- **Siedlungsstruktur**

Der Vergleich der gegenwärtigen Siedlungs- und Landschaftsstruktur mit der des Jahres 1959 zeigt, welchen gravierenden Veränderungen die Weiterstädter Gemarkung unterworfen war. Lediglich die Wälder im Nordosten „Im Triesch“ im Südwesten, sowie das „Braunshardter Tännchen“ im Westen sind nahezu unverändert geblieben.

Die Fläche der Wohngebiete hat sich mehr als verdoppelt, gleichzeitig erfolgte im alten Siedlungsbereich eine wesentliche Verdichtung der Bebauung. Der Siedlungsbereich des Stadtteils Weiterstadt hat sich zwischen der Bahnlinie (Norden), der in Ost-West-Richtung verlaufenden B42 (Süden) und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden BAB A5 (Osten) entwickelt. Hinzu kamen das Gewerbe- und Industriegebiet östlich der BAB A5 sowie südlich und nördlich der B 42 bis zur Bahnlinie. Alle drei Verkehrstrassen wirken stark trennend.

Der alte Siedlungsbereich des Stadtteils ist durch Bahnhofstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Heinrich-Rühl-Straße, Spessartstraße und Kreuzstraße begrenzt. In diesem Bereich herrschen Wohngebiete mit offener Blockrandbebauung und relativ hohem Freiflächenanteil vor; entlang von Bahnhofstraße und Darmstädter Straße sind die Blockränder überwiegend geschlossen.

Die neueren Wohngebiete von Weiterstadt ebenso wie der Stadtteil Riedbahn sind weitgehend in Form mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut, in Weiterstadt gibt es zudem zahlreiche Reihenhäuser. Offene Bauformen mit hohem Grünflächenanteil konzentrieren sich hierbei im Wesentlichen auf den durch Bahnlinie, Arheilger Straße, Baumgartenstraße, Schillerstraße, Sudetenstraße, Haydnstraße und Wingertsbergstraße begrenzten Bereich rund um den alten Ortskern; die Häuserblocks konzentrieren sich auf den Bereich zwischen Berliner Straße, Rheinstraße und Heinrichstraße sowie auf den Stadtteil Riedbahn.

Das Bürgerzentrum liegt im Stadtzentrum nördlich der Darmstädter Straße, der große Schulkomplex mit Sportanlagen am westlichen Ortsrand. Gewerbebetriebe gibt es im Bereich der Ortslage nur wenige; die vorhandenen Flächen weisen, wie auch der überwiegende Teil der Industrie- und Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Riedbahn, einen hohen Versiegelungsgrad auf. In den letzten 15 Jahren ist südlich der B 42 im Bereich von Sondergebieten bzw. gewerblichen Bauflächen ein Einzelhandelsschwerpunkt von überregionaler Bedeutung entstanden.

Der gesamte Siedlungs- und Gewerbebereich von Weiterstadt besitzt eine unzureichende Durchgrünung. Von den Straßenbäumen sind derzeit nur die Baumreihen in der Arheilger Straße und am Friedhofsweg für die Stadtökologie wichtig. Die wenigen öffentlichen Grünflächen haben lediglich den Charakter von Ziergärten.

Was die Ortsrandsituation betrifft, ist festzustellen, dass noch bis ins Jahr 1959 die Stadt Weiterstadt von einem nahezu geschlossenen Gürtel aus Streuobstbeständen umgeben war. Dieser landschaftstypische Ortsrand, der einen harmonischen Übergang zur Landschaft bildete, wird heute durch an die Besiedlung angrenzende Verkehrswege ersetzt. Nur der gesamte Nord-, Ost- und Südrand des Stadtteils Riedbahn ist durch die Lage am Waldrand harmonisch in die Landschaft eingebettet.

Im Außenbereich, besonders südlich der B 42, prägen vereinzelte Aussiedlerhöfe das Landschaftsbild. Am südwestlichen Rand der Gemarkung liegen die Sondergebiete „Justizvollzugsanstalt“ und „Kellerranch“

BRAUNSHARDT

- **Historie**

„1318 wurde Brunishart zum ersten Mal als Mühle, 1319 als Hofbau Brünshard erwähnt. 1375 wurde die Hofanlage Katzenelnbogischer Besitz. Nachdem Landgraf Georg II. 1627 und Landgraf Ludwig VIII. 1745 den Hof jeweils verdienten Untertanen zum Lehen gegeben hatten, erhielt Prinz Georg von Hessen 1760 von seinem Vater Landgraf Ludwig das Gut als Familienerbe geschenkt. Als kaiserlicher General kannte dieser die Wiener und Pariser Palastbauten und beauftragte den Ingenieur Leutnant Johann Jakob Hill, im Stil des französischen Lustschlosses Petit Trianon ein entsprechendes Schloss mit Lustgarten zu bauen. Es entstand eine nordsüdlich ausgerichtete Anlage mit einem langgestreckten eingeschossigen querliegenden Palastbau mit holländischem Mansardstock. An dessen Südseite schlossen sich rechtwinklig zwei Nebengebäude an, der Kavalierebau und der Küchenbau. Zusammen mit dem Hauptbau bildeten sie einen Hof. Zwei im spitzen Winkel nach Norden auseinanderlaufende Lindenalleen eröffneten den Blick auf die fernen Taunusberge. An ihrem Ende standen Gitterpavillons, die auf vorgeschobenen Halbinseln in einem weitgespannten, querliegenden Wasserbecken lagen. Nördlich des Teiches bildete eine achsiale Pappelallee die Verbindung zur freien Natur. Östlich dieser achsialsymmetrischen Anlage schloss sich ein französischer Garten mit diversen Vergnügungseinrichtungen wie Kegelbahn, Gartensaal, Theater usw. an. Westlich davon erstreckte sich eine englische Gartenanlage. (...)“

Mit der Veräußerung der Schlossanlage nach 1819 setzte der Verfall ein. Zwischen 1865 und 1898 wurde dieser noch einmal durch Rückkauf und Renovierung durch die großherzogliche Familie unterbrochen, um dann endgültig besiegelt zu werden. 1926 wurden durch den Caritas-Verband die Nebengebäude beseitigt und eine geschlossene Hofanlage mit innenliegender Kirche geschaffen. Von der Parkanlage ist nur noch der zentrale Bereich erkennbar mit den auseinanderlaufenden Lindenalleen und der Pappelallee im Norden und den durch unterschiedliches Niveau im Gelände noch ersichtlichen ehemaligen Wasser- und Freiflächen. Ein steinernes Wasserbecken und Reste der Einzäunung – mit Vasen besetzte Sandsteinpfeiler und Eisengitter – sind im Süden, ein Gitterpavillon mit gewölbter Haube ist im Norden erhalten geblieben. Diese Reste der Parkanlage besitzen wegen ihrer Bedeutung für die Landesgeschichte als Gesamtanlage ihren Denkmalwert.“

Das ehemalige Schlossgebäude in Braunshardt gehört – wie die bekannteren Schlösser Sanssoucis in Potsdam und Augustusburg in Brühl – zu den einzigen gut erhaltenden Gebäuden aus der Zeit des Rokokos in Deutschland. Hierdurch ist es für die Baugeschichte sehr bedeutungsvoll. Die Schlossanlage befindet sich inzwischen im Eigentum der Stadt.

- **Siedlungsstruktur**

Die bebaute Ortslage von Braunshardt wird im Norden von der L 3094 sowie vom Schlossgarten, der teilweise von einer Mauer umgeben ist, und Sportanlagen begrenzt. Im Süden verläuft die Bahntrasse, an die sich im Bereich zwischen Sporthalle und Umspannanlage der Deutschen Bundesbahn ein abwechslungsreiches Nutzungsmosaik anschließt. Im Westen bilden landwirtschaftliche Nutzflächen den Übergang zur freien Landschaft und im Osten begrünte Lärmschutzwälle der L 3094 mit anschließender Wohnbebauung und ebenfalls landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die im Osten tiefer geführte L 3094 mit Unterführung der Bahnlinie lässt die nach Osten anschließende Bebauung eher dem Stadtteil Weiterstadt als dem Stadtteil Braunshardt zugehörig erscheinen.

Braunshardt weist verschiedene Siedlungsstrukturtypen auf. Zu den besonders charakteristischen zählen die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof- und Gebäudeflächen mit inzwischen eher städtischem Charakter und intensiv gepflegten Hausgärten und die mehrgeschossigen, verdichteten oder halboffenen, vorwiegend dem Wohnen dienende Randbebauungen mit unterschiedlichem Grünflächenanteil. Beide Strukturtypen sind im Ortskern insbesondere südlich des Schlossbereiches zu finden. Im Südwesten befindet sich ein Quartier mit gemischten Bauformen, im Norden ein Bereich mit dreigeschossiger Zeilenbebauung. Einzel- Doppel- und Reihenhausbebauungen in ein- bis dreigeschossiger Bauweise mit Hausgärten sowie Spielstraßen bestimmen das Bild der Wohngebiete, die vorwiegend an den Ortsrändern im Nordwesten, Nordosten, sowie im Südwesten und Südosten liegen. Das neue Wohngebiet „Im Apfelbaumgarten“, das sich östlich der L3094 an die bestehende Ortslage anschließt, ist mit seiner verdichteten Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung und einer in z.T. moderner Architektursprache deutlich als Neubaugebiet erkennbar. Gewerbliche Strukturen gibt es in Braunshardt nicht.

SCHNEPPENHAUSEN

- **Historie**

In Schneppenhausen wurden Gegenstände aus der Altsteinzeit bis hin zur jüngeren Eisenzeit gefunden. 1211 war die Ersterwähnung von Schneppenhausen im Güterbuch (Oculus Memoriae) des Klosters Eberbach ("Alberand von Gerau uns im Tausch eine Wiese in der Nähe von Schneppenhausen gegeben und im Gegenzug von uns eine Wiese, welche Betwiese genannt wird, erhalten.") Der Ort wurde am 21. November 1225 mit Gräfenhausen in einer Urkunde erwähnt. Dort trat ein Schultheiß von Schneppenhausen als Zeuge vor einem Schiedsgericht auf. Im 13. Jahrhundert hatten die Grafen von Katzenelnbogen die landesherrliche Gewalt über Schneppenhausen. Am 14. August 1618 klagt Schneppenhausen gegen Braunshardt wegen des Weidegangs der Pferde auf der Gemarkung Braunshardt. Während des Dreißigjährigen Kriegs wurden in Schneppenhausen zahlreiche Häuser niedergebrannt. 1640 sind nur noch elf Familien und zehn Häuser vorhanden. Ein Jahr später wurden nur noch etwa 20 Bewohner verzeichnet. Es standen nur noch zehn von 25 Häusern. Ab 1705 wurde das 1605 gebaute Rathaus als Schule genutzt, bis 1890 ein Schulhaus eingerichtet wurde. Das nicht mehr benötigte Rathaus wurde in Privatbesitz verkauft. Im Laufe der Jahrhunderte wird der Ort in historischen Dokumenten mit wechselnden Ortsnamen genannt. Von Sneppenhusen im Jahr 1211 über Sneppinhusin (1318), Schneppenhusen (1506) bis Schneppenhawsen im Jahr 1516. Die Verwaltungszugehörigkeit von Schneppenhausen zum Amt Darmstadt ist 1783 belegt. Von 1820 bis 1821 gehört es dann zum Oberamt Darmstadt, von 1821 bis 1832 zum Landratsbezirk Langen, von 1832 bis 1848 zum Kreis Groß-Gerau, vom 1848 bis 1852 während der kurzen Zeit der Regierungsbezirke in der Provinz Starkenburg zum Regierungsbezirk Darmstadt und ab 1852 mit der Neueinführung von Kreisen zum Kreis Darmstadt. Dieser geht dann 1977 im neuen Landkreis Darmstadt-Dieburg auf. Am 1. Januar 1977 wurde Schneppenhausen im Rahmen der Gebietsreform in Hessen zusammen mit Gräfenhausen durch ein Landesgesetz in die Gemeinde Weiterstadt eingegliedert. 1881 oder 1888 wurde die Straße zwischen Schneppenhausen und Gräfenhausen gebaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg, im Jahr 1952, wurde die Trink-

und Brauchwasserversorgung auf öffentliche Tiefbrunnen mit Pumpstationen umgestellt und 1964 die Kläranlage in Betrieb genommen.

- **Siedlungsstruktur**

Die bebaute Ortslage von Schneppenhausen ist weitgehend umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden. Es finden sich verschiedene Siedlungsstrukturtypen, von denen besonders charakteristisch die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof- und Gebäudeflächen mit inzwischen eher städtischem Charakter und intensiv gepflegten Hausgärten sind sowie die mehrgeschossigen, verdichteten oder halboffenen, vorwiegend dem Wohnen dienende Randbebauungen mit unterschiedlichem Grünflächenanteil. Beide Strukturtypen sind vorwiegend im Ortskern zu finden. Der westliche Ortsrand von Schneppenhausen wird durch eine Großformbebauung – vier- bis achtgeschossige Wohnbebauung – geprägt, die weithin optisch wirksam ist. Einzel- Doppel- und Reihenhausbebauungen in ein- bis dreigeschossiger Bauweise bestimmen das Bild der neueren Wohngebiete im Osten und Süden. Gewerbliche Strukturen sind charakteristisch für den Norden des Siedlungsbereichs (Gewerbegebiet „Wolfskaute“).

GRÄFENHAUSEN

- **Historie**

1211 wird Gräfenhausen im Güterbuch (Oculus Memoriae) des Klosters Eberbach erstmals genannt („Dragebodo hat uns, als er zu uns ins Kloster eintrat, [...] und eine Manse in Gräfenhausen übertragen.“) Jener Dragebodo war ein Bruder von Eberhard I. von Dornberg, Stammvater des dynastischen Adelsgeschlechts Dornberg zu Burg Dornberg bei Groß-Gerau. Am 21. November 1225 wurde Gräfenhausen zusammen mit Schneppenhausen urkundlich erwähnt. In einer aufgesetzten Urkunde wurde ein Vogt Werner von Grevenhusen genannt, der Mitglied eines Schiedsgerichtes war. Anlass des Schiedsgerichts war ein Streit um den Wald Wintershagen zwischen dem Kloster Eberbach und den Dorfbewohnern von Arheilgen. Vom 12. Jahrhundert bis zum Jahr 1658 befand sich das Dorf unter Heusenstammer Herrschaft. Am 19. September 1658 verkauften sie es an die Landgrafschaft Hessen-Darmstadt aus der später das Großherzogtum Hessen-Darmstadt hervorgeht. Im Laufe der Jahrhunderte wird der Ort in historischen Dokumenten mit wechselnden Ortsnamen genannt[3]. Von Grevenhusen im Jahr 1215 über Greffenhusen (1418), Grevenhausen (1516) bis Grebenhausen im Jahr 1780. Die Verwaltungszugehörigkeit von Gräfenhausen zur Heusenstammerschen Teil der Gerauer Mark ist 1416 belegt. Von 1820 bis 1821 gehört es dann zum Oberamt Darmstadt, von 1821 bis 1832 zum Landratsbezirk Langen, von 1832 bis 1848 wieder zum Kreis Groß-Gerau, vom 1848 bis 1852 während der kurzen Zeit der Regierungsbezirke in der Provinz Starkenburg zum Regierungsbezirk Darmstadt und ab 1852 mit der Neueinführung von Kreisen zum Kreis Darmstadt. Gräfenhausen erhielt 1919 die erste elektrische Beleuchtung. Zwischen 1927 und 1928 wurden Wasserleitungen verlegt. Am 1. Januar 1977 wurde Gräfenhausen im Rahmen der Gebietsreform in Hessen zusammen mit Schneppenhausen durch ein Landesgesetz in die Gemeinde Weiterstadt eingemeindet.

- **Siedlungsstruktur**

Die bebaute Ortslage von Gräfenhausen wird im Westen klar begrenzt durch die L 3113 mit der Kläranlage im Nordwesten, die Sportanlagen im Süden, sowie durch die BAB A5 im Osten. Im Norden bilden landwirtschaftliche Nutzflächen den Übergang zur freien Landschaft. Ähnlich, wie im Stadtteil Schneppenhausen zeichnet sich auch Gräfenhausen durch unterschiedliche Siedlungsstrukturtypen aus. Auch hier finden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen mit inzwischen eher städtischem Charakter und intensiv gepflegten Hausgärten ebenso wie mehrgeschossige, verdichtete oder halboffene, vorwiegend dem Wohnen dienende Randbebauungen mit unterschiedlichem Grünflächenanteil. Beide Strukturtypen sind auch hier vorwiegend im Ortskern zu finden. Im Süden der Ortslage befinden sich Wohngebiete aus den 1980er/1990er Jahren („Süd II und „Süd III“), mit vorwiegend Einzel- Doppel- und Reihenhausbebauung sowie

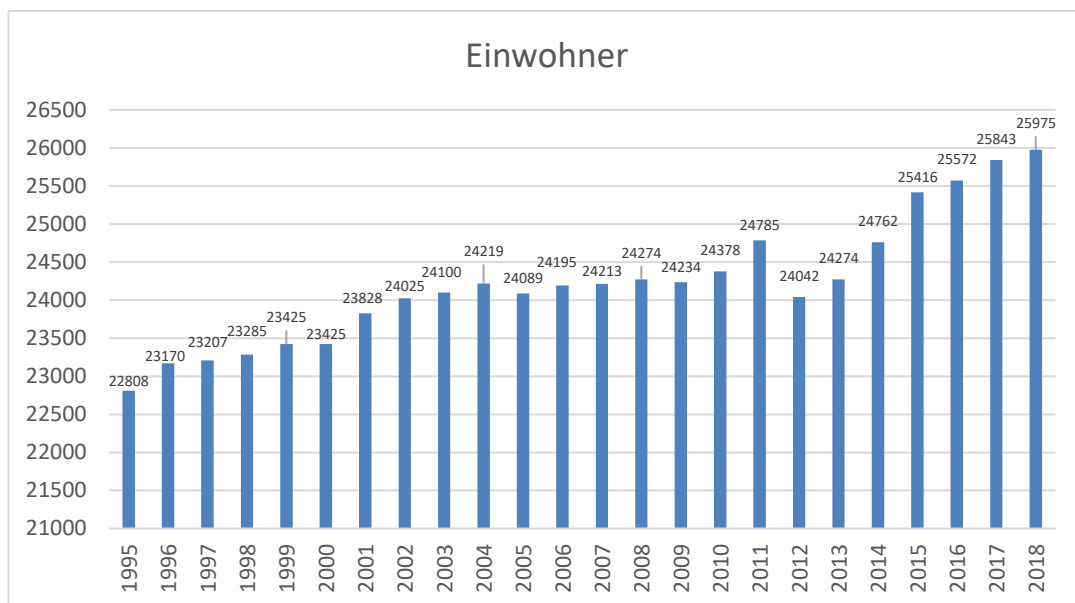
Geschosswohnungsbau. Am nordöstlichen Siedlungsrand befindet sich ein durch gewerbliche Strukturen geprägtes Mischgebiet, östlich der BAB A5 das Gewerbegebiet „Rotböhl“. Der südliche Ortseingang ist geprägt von dem markanten Bauwerk der freiwilligen Feuerwehr. Insgesamt herrscht in Gräfenhausen zwar eine mittlere bis hohe Bebauungsdichte mit einem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen vor, der Stadtteil weist aber ebenfalls stark durchgrünte Blockinnenbereiche mit wesentlichen Innenverdichtungspotenzialen auf.

1.6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG⁴

1.6.1 BEVÖLKERUNGSBESTAND

Die Stadt Weiterstadt (gesamt) wies am 31.12.2018 25.975 Einwohner auf. Im Zeitraum von 1995 – 2018 hat sich die Einwohnerzahl um 3.167 erhöht, was einem Bevölkerungswachstum von ca. 14 % entspricht.

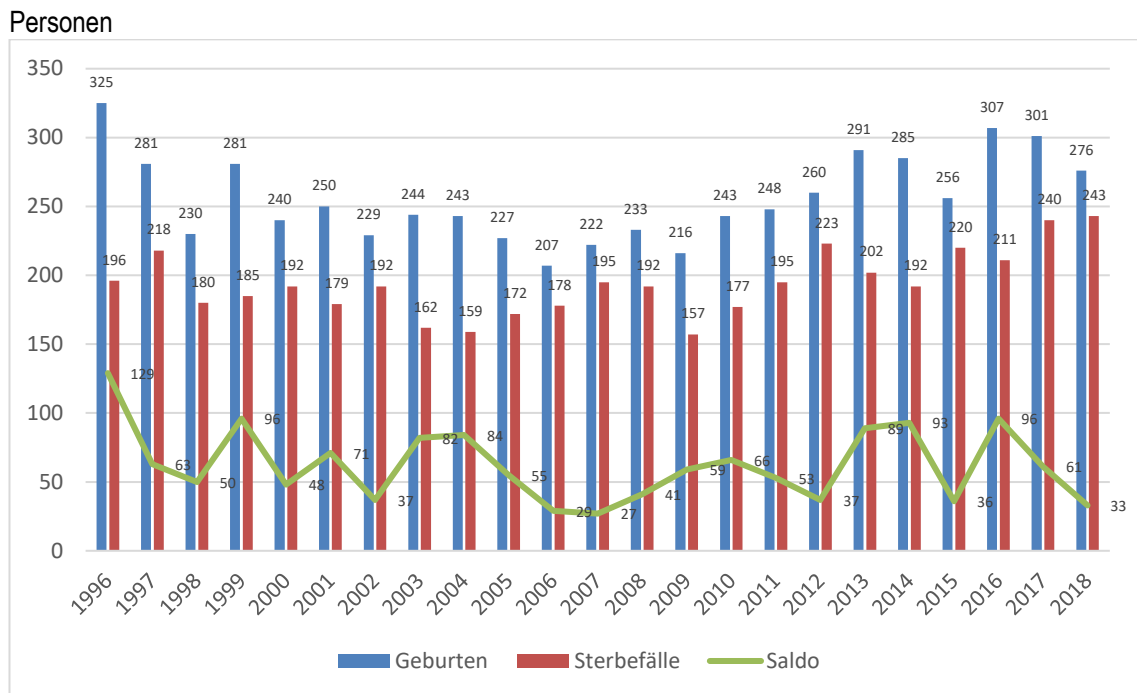
Abb.1-1: Einwohnerzahlen Stadt Weiterstadt 1995 bis 2018
(jeweils am 31.12.)



⁴ Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2019, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2018

1.6.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

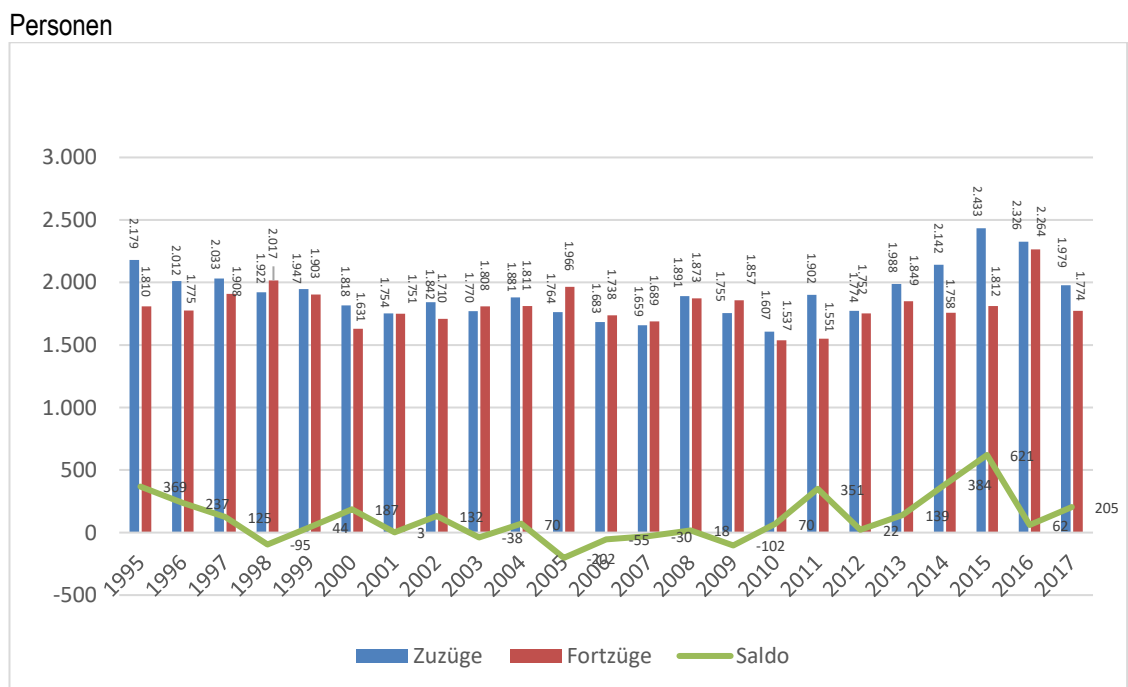
Abb. 1-2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung - Stadt Weiterstadt



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Weiterstadt ist in den Jahren 1991 bis 2018 durchgehend positiv, d.h. die Zahl der Geburten liegt deutlich über der Zahl der Sterbefälle.

1.6.3 WANDERUNGSBEWEGUNG

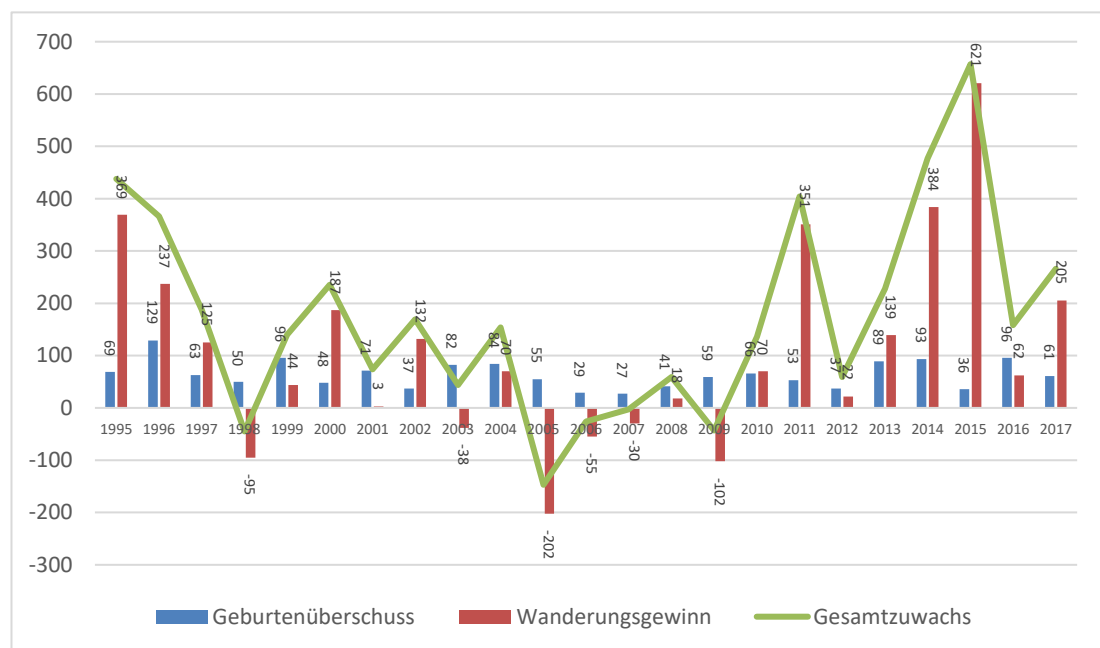
Abb. 1-3: Wanderungsbewegung - Stadt Weiterstadt



Von 1995 bis 2015 waren für die Stadt Weiterstadt vorwiegend Wanderungsgewinne zu verzeichnen. In den Jahren 1998, 2003 und 2005 lagen Wanderungsverluste vor mit 95, 38 bzw. 202 Personen. Die Verluste für die Jahre 1998 und 2003 konnten jeweils durch die darauffolgenden Jahre 1999/2000 bzw. 2004 mit deutlichen Wanderungsgewinnen wieder ausgeglichen werden. Im Jahr 2005 war ein deutlicher Wanderungsverlust festzustellen, hingegen zeigt sich für das Jahr 2011 ein deutlicher Wanderungsgewinn von 351, der sich aktuell – im Jahr 2013 mit 139, 2014 mit 384 und 2015 mit sogar 621 Personen fortgesetzt. 2016 hat sich dieser Trend mit nur noch 62 Personen deutlich abgeschwächt und ist 2017 mit 205 Personen wieder angestiegen.

1.6.4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG INSGESAMT

Abb. 1-4: Bevölkerungsentwicklung
Personen



Die Kurve der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verläuft relativ ausgeglichen. Die Gesamtentwicklung der Bevölkerung in der Stadt Weiterstadt wird vornehmlich durch die Wanderungsbewegung bestimmt, so dass die Kurve des „Gesamtwachstums“ nahezu der Kurve der „Wanderungsgewinne“ entspricht (vgl. Abb. 1-6).

Tabelle 1-1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Geburten- überschuss	Wanderungsge- winn	Zuwachs/Jahr
1991	89	38	127
1992	94	160	254
1993	108	290	398
1994	67	-56	11
1995	69	369	438
1996	129	237	366
1997	63	125	188
1998	50	-95	-45
1999	96	44	140
2000	48	187	235
2001	71	3	74
2002	37	132	169
2003	82	-38	44
2004	84	70	154
2005	55	-202	-147
2006	29	-55	-26
2007	27	-30	-3
2008	41	18	59
2009	59	-102	-43
2010	66	70	136
2011	53	351	404
2012	37	22	59
2013	89	139	228
2014	93	384	477
2015	36	621	657
2016	96	62	158
2017	61	205	266
Durchschnittliche Ent- wicklung /Jahr (ca.)	68	109	177

1.6.5 ALTERSSTRUKTUR

Tabelle 1-2: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Weiterstadt und im Landkreis Darmstadt-Dieburg (2017)

Altersgruppe	Stadt Weiterstadt	Ldkr. Darmstadt-Dieburg
	in %	in %
Unter 6 J.	7,3	5,7
6 bis unter 15 J.	9,4	8,6
15 bis unter 65 J.	63,8	63,2
65 und mehr	19,6	22,5

Der Vergleich der Altersstruktur zeigt, dass die Stadt Weiterstadt eher von „jüngeren“ Altersgruppen geprägt ist. Die Anteile der Altersgruppe „unter 6 J.“, „6 bis unter 15 J.“ und „15 bis unter 65 J.“ liegen über denen des Kreisdurchschnitts, die Altersgruppe „65 und mehr“ darunter.

Der im Vergleich zum Landkreis relativ niedrige Anteil der Menschen aus der Altersgruppe „65 und mehr“ lässt in Verbindung mit den o. g. Daten schließen, dass die Stadt Weiterstadt ein bevorzugter Wohnort für junge Familien darstellt.

Tab. 1-3: Entwicklung der Altersgruppen, Stadt Weiterstadt
(in %-Punkten)

	1992	1997	2005	2017	Entwicklung (1992-2017)
Unter 6 J.	7,2	7,1	5,7	7,3	+ 0,1
6 bis unter 15 J.	9,1	9,6	9,8	9,4	+ 0,3
15 bis unter 65 J.	73,7	72,9	70,7	63,8	- 9,9
65 und mehr	10,1	10,4	13,8	19,6	+ 9,5

In dem betrachteten Zeitraum fällt insbesondere die Abnahme der Altersgruppe der Gruppe „15 bis unter 65 J.“ auf. Nahezu unverändert bleiben die Gruppen der unter 6 J und die Altersgruppe „6 bis unter 15 J.“ deutlich rückläufig war die Zahl der 15 bis 65 J. Einen sehr deutlichen konstanten Zuwachs zeigt die Gruppe „65 und mehr“. Die Tabelle bestätigt die Tendenzen zum „Geburtenrückgang“ und „Älterwerden“ in unserer Gesellschaft.

1.6.6 PROGNOSE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die statistische Basis für die Ausweisung und Dimensionierung der „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ Regionalplan Südhessen 2010 ging für das Jahr 2020 von einem Bevölkerungswachstum von ca. 95.000 Einwohnern und einer Einwohnerzahl von 3.856.805 in Südhessen aus. Das entspricht einem **Bevölkerungswachstum** von **1,28%**.

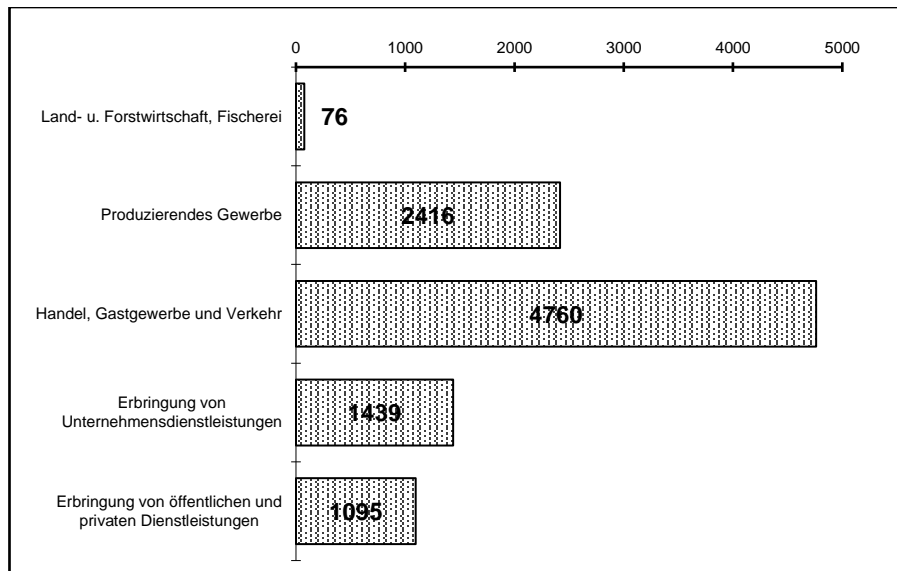
Betrachtet man entsprechend die Stadt Weiterstadt, so bedeutet eine Bevölkerungszunahme von ca. 1,28 % bezogen auf den Zeitraum von 2002 – 2020 ein Einwohnerzuwachs von 309 Einwohnern, was einmal einer projizierten Bevölkerungszahl von 24.459 für das Jahr 2020 entsprach. Wie aus obigen Ausführungen hervor geht, war diese Zahl bereits 2018 mit 25.975 Einwohnern überschritten.

Aufgrund des Fehlens eines aktuellen Regionalplans soll hier zum einen die bisherige Entwicklung von ca. 180 Einwohner/Jahr (vgl. Tab. 1-1 „Bevölkerungsentwicklung“) als Orientierungswert zugrunde gelegt werden – das ergibt bis zum Jahr 2030 einen rechnerischer Bevölkerungszuwachs von 1.800 Einwohnern - zum anderen kann die zu erwartende Bevölkerungszunahme durch die schrittweise umzusetzende Realisierung der geplanten Siedlungserweiterungsfläche im Stadtteil Braunshardt mit einer Größe von 27 ha herangezogen werden, was bei Umsetzung einer angestrebten Dichte von 36 WE/ha und 2,1 Einwohnern / Wohneinheit einen Bevölkerungszuwachs von ca. 2.000 Einwohnern ergibt.

Somit kann von einer Bevölkerungszunahme von ca. 3.800 Einwohnern bis zum Jahr 2030 ausgegangen werden. Aufgrund seiner Bedeutung als wesentlicher Siedlungsentwicklungsschwerpunkt des Stadtteils Braunshardt für die Stadt Weiterstadt und für den Landkreis Darmstadt-Dieburg kann die Stadt Weiterstadt auch weiterhin als „**Zuwanderungsgemeinde**“ charakterisiert werden.

1.7 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG⁵

Tab. 1-4: Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen am 30.6.2017 Stadt Weiterstadt



Am 30.6.2017 betrug die Beschäftigtenzahl insgesamt 10.637, wovon 4.893 weibliche Beschäftigte zu verzeichnen waren.

Die Grafik zeigt ein relativ ausgeglichenes Verhältnis der Arbeitnehmer in den Bereichen „produzierendes Gewerbe“, „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ sowie „Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen“. Der Sektor „Land- und Forstwirtschaft“ ist mit insgesamt 76 Beschäftigten auffallend klein, wobei hier jedoch eine relativ große Zahl von Saisonarbeitern zu beachten ist, die in der verwendeten Statistik vermutlich nicht berücksichtigt wurde. Den klaren Schwerpunkt im Hinblick auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellt der Sektor „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ dar.

1.7.1 PENDLERBEWEGUNGEN

Die Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht seit 1994 jährlich Angaben über Wohnort-Arbeitsort-Verflechtungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten; Angaben zu den nichtsozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind darin nicht enthalten.

Am 30.6.2017 gab es in der Stadt Weiterstadt insgesamt 10.637 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer „am Wohnort“ und 9.786 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer „am Arbeitsort“. Insgesamt wurden 7.891 Einpendler und 8.751 Auspendler gezählt. Entsprechend waren 1895 Beschäftigte am Wohnort Weiterstadt tätig.

1.7.2 FREMDENVERKEHR

Der Stadt Weiterstadt kommt im Bereich des Fremdenverkehrs für längere Aufenthalte keine große Bedeutung zu. Allerdings wird ihr Bettenangebot während der Messezeiten im nördlich gelegenen Frankfurt stark genutzt.

In der Hessischen Gemeindestatistik 2018 wird für das Jahr 2017 ein Bettenangebot von 438

⁵ Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2018, Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2017

angegeben. Für diese Bettenzahl sind 11.684 Ankünfte und 29.616 Übernachtungen mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,5 Tagen zu verzeichnen.

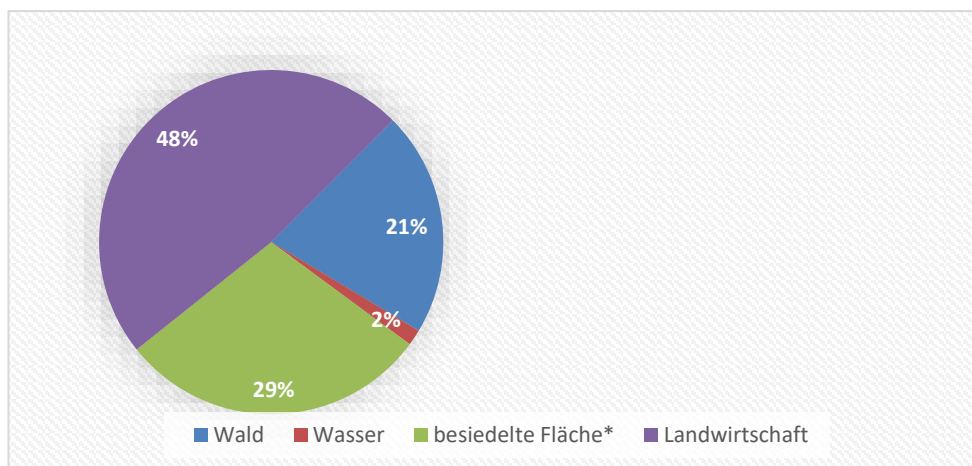
1.8 FLÄCHENBILANZ

Tab. 1-5: Flächennutzung der Stadt Weiterstadt (Stand 2016)⁶

Flächennutzung	Flächengröße	Flächenanteil
Gesamtfläche	3.440 ha	100 %
Siedlung	676 ha	19,6 %
Wohnbau	285 ha	8,3 %
Verkehrsfläche	329 ha	9,6 %
Vegetation	2.384 ha	69,3 %
Landwirtschaftsfläche	1.640 ha	47,7 %
Waldfläche	718 ha	20,9 %
Gewässer	51 ha	1,5 %
Nachrichtlich Siedlungs- und Verkehrsfläche (1)	991 ha	28,8 %

1) Die hier nachgewiesene "Siedlungs- und Verkehrsfläche" dient der Berechnung des Nachhaltigkeitsindikators "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche".

Abb. 1-5: Verteilung der Nutzungsarten in der Stadt Weiterstadt



*Aus Gründen der Darstellbarkeit Zusammenfassung der Werte „Gebäude- und Freifläche“, „Betriebsfläche“, „Verkehrsfläche“ und „Flächen anderer Nutzung“ unter „besiedelte Fläche“.

⁶ Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2017

1.9 VORGABEN DER REGIONALPLANUNG

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind die Kommunen verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen (2010) stellt für die Stadt Weiterstadt das entsprechend verbindliche Planungsinstrument dar. Von besonderer Bedeutung sind hier u.a. die sog. „Vorranggebiete“ und die „Vorbehaltsgebiete“.

Vorranggebiete (§ 8 Abs. 7 Nr. 1 ROG) sind „... Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind“.

Vorbehaltsgebiete (§ 8 Abs. 7) Nr. 2 ROG) sind Gebiete, „...in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist“.

Entsprechend dieses Anpassungsgebots sind in der vorliegenden Planung die folgenden Inhalte des Regionalplans Südhessen 2010 berücksichtigt worden.

Anmerkung: An dieser Stelle werden nur solche Flächen und Einrichtungen genannt, die tatsächlich im RPS ausgewiesen sind. Somit können die Angaben u. U. unvollständig erscheinen (z. B. ist die Kläranlage im Stadtteil Gräfenhausen im RPS-Planwerk nicht enthalten und daher hier auch nicht erwähnt).

1.9.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Im gültigen ‚Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010‘ (RPS 2010), der seit dem 27.06.2011 rechtsgültig ist, ist die Stadt Weiterstadt als „**Mittelzentrum**“ ausgewiesen. Strukturräumlich gehört sie zum Verdichtungsraum – Rhein-Main/Rhein-Neckar. Die Stadt Weiterstadt liegt an der ausgewiesenen **Regionalachse** „Wiesbaden/(Mainz) – Groß-Gerau – Darmstadt – (Aschaffenburg) bzw. der **überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse** „Wiesbaden / (Mainz) – Groß-Gerau – Darmstadt“ weitergeführt durch die Achse „Darmstadt – Dieburg – (Aschaffenburg)“.

Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Diese Funktionen erfüllen in der Stadt Weiterstadt insbesondere die Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn. Die Stadt Weiterstadt, an einer Nahverkehrs- und Siedlungsachse gelegen, stellt mit einem entsprechenden Flächenangebot grundsätzlich einen **Standort für eine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit** dar.

Der **maximale Bedarf an Siedlungsfläche** für den Zeitraum von 2002 bis 2020 wird mit 44 ha angegeben.

Bedingt durch die verkehrlich günstige Lage und als eine der wenigen als Siedlungserweiterung geeigneten Flächen außerhalb der „Siedlungsbeschränkungsgebiete“ durch den internationalen Flughafen Rhein-Main bildet die Siedlungsentwicklung im Bereich des Stadtteils Braunshardt somit einen bedeutenden Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zum Einen für die gesamte Stadt Weiterstadt aber auch für den Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Hierfür ist am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Braunshardt ein „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen. Im vorliegenden FNP ist entsprechend eine „**Wohnbauflächen-Planung**“ in einer Größe von ca. 28 ha dargestellt, das sich bis auf die Gemarkung des Stadtteils Weiterstadt erstreckt.

Ein Grundsatz der Regionalentwicklung ist bei Siedlungserweiterungsflächen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Raumbelastung zu berücksichtigen. Die Siedlungsentwicklungen sind am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren, so dass die Zerstörung bestehender Lebensräume, die Verminderung der Frischluftzufuhr, die Bodenversiegelung, die Behinderung der Grundwasserneubildung etc. so gering wie möglich gehalten werden. Weiterhin sind die Siedlungserweiterungsflächen angemessen zu durchgrünen und landschaftlich gut einzubinden. Konkrete Festsetzungen, die diesen Forderungen gerecht werden, wie Ortsrand-, Straßenraum-, Grundstücks-,

Fassaden- und Dachflächenbegrünungen, sowie Brauchwassernutzung, Zisternenbau etc. müssen auf Bebauungsplanebene geregelt werden.

Die Realisierung der o.g. Planung bringt einen hohen Flächenverbrauch mit sich, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach der Eingriffs- / Ausgleichsregelung durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist (vgl. auch Umweltbericht).

Gemäß Regionalplan können aus wichtigen Gründen in zentralen Ortsteilen über die tabellarisch aufgeführten Werte hinaus weitere Wohnbauflächen entwickelt werden – vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ – sofern die Flächeninanspruchnahme landschaftsökologisch vertretbar ist und der raumordnerischen Konzeption nicht zuwiderläuft. Die Flächen sind entsprechend im Flächennutzungsplan darzustellen.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind folgende **Dichtevorgaben** (bezogen auf Bruttowohnbau-land) einzuhalten:

- in der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung - 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je Hektar,
- im ländlichen Siedlungstyp - 25 bis 40 WE/ha und
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha.

Für die Stadt Weiterstadt gilt je nach Lage die Vorgabe von 30 (bezogen auf ländlich geprägte Siedlungstypen) bis 50 Wohneinheiten je ha, wobei die Haushaltsgröße mit ca. 2,02 Pers. / WE angenommen werden kann.⁷

Der **maximale Bedarf an Industrie- und Gewerbefläche** wird im Regionalplan für den Zeitraum 2006 bis 2020 mit 20 ha angegeben.

Es sind für die Stadt Weiterstadt jedoch über den Bestand hinaus keine Bereiche als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe-Planung“ ausgewiesen. Gemäß Regionalplan dürfen in diesem Fall für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Weiterstadt **Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben**, die in den „Vorranggebieten Siedlung“ anzusiedeln sind. In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur unter bestimmten Voraussetzungen für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig. Im regionalen Einzelhandelskonzept ausgewiesen sind folgende Flächen:

- Nordwestlichen Mitte des Stadtteils Weiterstadt - ‚Versorgungskern‘ sowie ‚zentraler Versorgungsbereich‘
- südlich der B 42 und westlich der Bundesautobahn A5 - ein großer zusammenhängender ‚Ergänzungsstandort‘
- östlich der A 5 - ‚sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)‘.

Ein Teil der Siedlungsfläche des Stadtteils Braunshardt (im Westen) und fast die vollständige Gemarkung Schneppenhausen und Gräfenhausen befinden sich in einem „**Siedlungsbeschränkungsgebiet**“. Dies hat zur Folge, dass dort Siedlungserweiterungen – geringe Ortsrandarrondierungen < 5 ha ausgenommen – aufgrund des Fluglärms nicht möglich sind.

1.9.2 FREIRAUMSICHERUNG UND –ENTWICKLUNG

Das Plangebiet befindet sich weitgehend in einem „**Vorranggebiet Regionaler Grünzug**“. Ausnahmen hiervon bilden „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“, „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand“ und „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“.

⁷ www.statistik-portal.de - Bundesdurchschnitt

Die Stadt Weiterstadt befindet sich nicht im Bereich eines „**Regionalparks**“.

„**Vorranggebiete für Natur und Landschaft**“ befinden sich an der östlichen Gemarkungsgrenze von Gräfenhausen (zwei) sowie südlich der Justizvollzugsanstalt in der Gemarkung Weiterstadt. Die in diesen Bereichen vorhandenen Schutzgebiete sind im Planwerk nachrichtlich übernommen.

„**Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft**“ sind nicht vorhanden.

„**Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen**“ überlagern den Großteil der Gemarkung der Stadt Weiterstadt. Südlich der „Siedlungs-“ sowie „Industrie- und Gewerbeflächen“ des Stadtteils Weiterstadt befinden sich zwei davon, ebenso wie auch im gesamten Bereich der Gemarkung Braunshardt, Schneppenhausen und Gräfenhausen. Ausgenommen hiervon sind „Siedlungs-“, „Industrie- und Gewerbeflächen“ sowie „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“.

1.9.3 VERKEHR

Eine Hauptverkehrsstrecke für den **Bahnverkehr** führt durch die südliche Gemarkung des Stadtteils Braunshardt bzw. den nördlichen Teil von Weiterstadt. Der Bahnhof von Weiterstadt, der sich direkt an der Schnittstelle zwischen den bebauten Ortslagen der Stadtteile Braunshardt und Weiterstadt befindet, dient als **Haltepunkt im Regional-, Nahverkehr**.

Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende „**Fernverkehrsstrecke-Planung**“ (ICE Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim), ist im FNP als Hinweis enthalten.

Als Hauptachse des **Straßenverkehrs** durchschneidet die Bundesautobahn A5 in Nord-Süd-Richtung den östlichen Bereich des Stadtteils Weiterstadt. Die Bundesfernstraße B 42 führt am südwestlichen Ende der Siedlungsfläche entlang sowie durch den östlichen Teil von Weiterstadt in west-östlicher Richtung. Sie verbindet zusätzlich die beiden Autobahnen A5 und A67. Als ‚sonstige regional bedeutsame Straßen‘ sind die L 3094 und die L 3113 bzw. die K 165 bzw. K 139 verzeichnet.

Folgende **Zielsetzungen** sind zu beachten (RPS 2010 S. 98):

(...) Die vorhandenen Verkehrsmittel und Transportsysteme sollen so miteinander verbunden werden, dass zusammenhängende Transportketten mit hoher Leistungsfähigkeit und geringem Zeitaufwand eine Steigerung der Lebensqualität ermöglichen (...).

Der vom Rhein-Main-Verkehrsverbund und vom Verkehrsverbund Rhein-Neckar organisierte öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) soll durch die Ausweitung und Verdichtung integraler Taktfahrpläne im Schienennah- und Busverkehr zunehmend attraktiver werden. Hierfür notwendige Bau- und betriebliche Maßnahmen haben Vorrang vor Investitionen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV). (...)

1.9.4 WASSERVERSORGUNG

Im östlichen Gemarkungsbereich von Braunshardt / südlichen Gemarkungsbereich von Gräfenhausen liegt ein „**Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz**“.

Zwischen Weiterstadt und dem Ortsteil Braunshardt verläuft bis zur Bahnlinie im Osten in West-Ost-Richtung ein schmales Band „**Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz**“ (Brühlgraben) das sich bis an den westlichen Rand des Plangebietes erstreckt. Auch im nördlichen Bereich von Schneppenhausen und Gräfenhausen (Mühlbach) sowie im Norden der Gemarkung Gräfenhausen (Apfelbach, Steinrodsee) und südlich des Gewerbegebiets Gräfenhausen verlaufen „Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

„**Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz**“ sind ausgewiesen in der Gemarkung des Stadtteils Weiterstadt südlich der JVA und im Bereich der Darmbachaue sowie im Stadtteil Gräfenhausen östlich der A5. Diese sind als „Kennzeichnungen“ im FNP enthalten.

1.9.5 ABFALL- UND ABWASSERENTSORGUNG

Eine „**Abfallentsorgungsanlage**“ (hier Kompostieranlage) liegt südwestlich der Siedlungsfläche von Weiterstadt, nordöstlich der Justizvollzugsanstalt.

An der nordwestlichen Grenze von Weiterstadt, südlich des Stadtteils Braunshardt ist der Standort für eine „**Kläranlage**“ ausgewiesen.

1.9.6 ENERGIEVERSORGUNG

Drei **Hochspannungsleitungen (ab 110 kV Nennspannung)** durchqueren die Gemarkung der Stadt Weiterstadt. Eine dieser Leitungen führt entlang der südlichen Grenze der Ortslage von Gräfenhausen über die Autobahn nach Osten bis zur Gemarkungsgrenze. Eine zweite Leitung führt von Braunshardt nach Süden, über den äußersten westlichen Teil Weiterstadts, nördlich der Justizvollzugsanstalt nach Südwesten. Im Nordwesten der Gemarkung von Schneppenhausen quert eine „Hochspannungsleitung“ das Gemarkungsgebiet in Nord-Süd-Richtung.

1.9.7 ROHSTOFFSICHERUNG

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich der Gemarkung Braunshardt, im nördlichen Bereich der Gemarkung von Schneppenhausen und südöstlich sowie südwestlich der Ortslage Gräfenhausen befinden sich jeweils „Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“, außerdem sind in der Gemarkung Gräfenhausen „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ ausgewiesen. Zudem liegen jeweils eine Bestandsfläche und eine geplante Fläche im nördlichen Bereich der Gemarkung Gräfenhausen. Westlich dieser Flächen ist ein ‚Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten‘ dargestellt.

1.9.8 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Die gesamten Gemarkungsflächen von Schneppenhausen und Braunshardt, mit Ausnahme der „Siedlungsflächen“ und der „Flächen für Industrie und Gewerbe“ sind als „**Vorranggebiete für Landwirtschaft**“ ausgewiesen. In Braunshardt sind westlich und nordwestlich des Siedlungsgebietes sowie östlich des „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ „**Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**“ ausgewiesen. In der Gemarkung Weiterstadt sind südlich der B 42 ein „**Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**“ und daran angrenzend eine große zusammenhängende Fläche als „**Vorranggebiet für Landwirtschaft**“ ausgewiesen.

Im nördlichen, nordöstlichen und südöstlichen Teil der Gemarkung Gräfenhausen sowie im Südosten, Süden und Westen der Gemarkung Weiterstadt liegen „**Vorranggebiete für die Forstwirtschaft**“.

Das „**Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft**“, das sich im Stadtteil Weiterstadt, östlich angrenzend an die JVA befindet, ist im vorliegenden FNP teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. So auch Bereiche, die im Rahmen des Verfahrens zu dem diesem Plan vorausgegangenem Teil-FNP - als „Rotumrandung⁸“ - aus der Planung herausgenommen wurden.

1.9.9 VORRANGGEBIETE BUND

„Vorranggebiete Bund“ sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⁸ Um diese Flächen kenntlich zu machen, wurden sie in der genannten Planung rot umrandet; daher die hier und im Folgenden verwendete Bezeichnung „Rotumrandung“

1.10 PLANUNGSZIELE FÜR DIE STADT WEITERSTADT BZW. DIE EINZELNEN STADTTTEILE

1.10.1 PLANUNGSZIELE GEMÄß „BEIRAT“

Im Vorfeld des Planungsprozesses „Gesamt-Flächennutzungsplan für die Stadt Weiterstadt“ wurde ein „Beirat“ eingerichtet, der zur Aufgabe hatte, grundlegende Planungsziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Weiterstadt zu erarbeiten. In der letzten Arbeitssitzung dieses Beirats wurden im Rahmen einer Abstimmung folgende Planungsziele formuliert, mit der Empfehlung, diese bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die folgende Auflistung zeigt die Ergebnisse, denen zumeist mit deutlicher Mehrheit zugestimmt wurde und damit in den FNP eingeflossen sind.

- „Maßnahmenflächen“ sind entlang von Wasserläufen und Gräben darzustellen. Vorhandene Strukturen werden aufgewertet.
- „Maßnahmenflächen“ sind entlang von Wegen in Nord- Südrichtung darzustellen. Zusätzlicher Windschutz für Ackerflächen wird damit erreicht.
- „Biotopverbundflächen“ sind als Leitlinien für die Darstellungen von „Maßnahmenflächen“ zu Grunde zu legen.
- Maßnahmen zur Aufwertung von Naturdenkmälern.
- Der „Gehaborner Weg“ ist als „Allee“ darzustellen.
- Die im Außenbereich der Gemarkung Weiterstadt im Verbund bestehenden Freizeitgärten sind als „Private Gärten“ bzw. „Dauerkleingärten“ darzustellen.
- Für die übrigen vorhandenen Freizeitgartenflächen im Außenbereich sind Folgenutzungen in Abstimmung mit der Landschaftsplanung darzustellen.
- Die Nutzung von Solaranlagen darf die landwirtschaftliche Nutzfläche nicht beeinträchtigen.
- „Anlagen für Solarenergiegewinnung“ sind vorzugsweise als Doppelnutzungen darzustellen, z.B. im Bereich von Lärmschutzwänden und Regenrückhaltebecken.
- „Windenergieanlagen“ sind nur im sog. „Drei-Kommuneneck“ Weiterstadt / Griesheim / Büttelborn zuzulassen. Anmerkung: Derzeit sind in der Gemarkung der Stadt Weiterstadt die erforderlichen Windpotentiale für Windenergieanlagen nicht vorhanden. Technische Veränderungen könnten jedoch zukünftig eine wirtschaftliche Windenergienutzung ermöglichen.
- Die Verknüpfung L 3094 / K 165 – L 3113 in Verbindung mit Öffnung „Bauernbrücke“ und Sperrung der Brücke „Wixhäuser Straße“ (Planfall 8 des VEP) ist darzustellen.
- Die im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungszuwachsfächen in Weiterstadt / Braunshardt sind darzustellen.

Hierbei wurden die unter Kapitel 1.9 genannten **Ziele des Regionalplans** berücksichtigt, außerdem liegen die im **Landschaftsplan (2001)**⁹ formulierten Grundsätze und Ziele zugrunde.

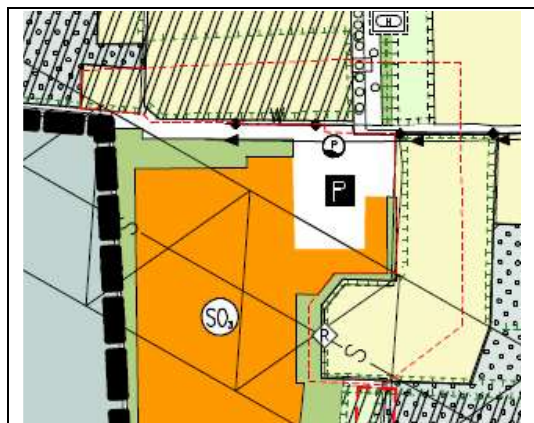
- Grundlage für eine naturverträgliche Entwicklung der Stadt Weiterstadt und ihres unbebauten Umlandes ist ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen
- Leitbilder für die einzelnen Landschaftsräume sind zu berücksichtigen.
- Das Konzept der Landschaftsplanung, das wiederum auf dem Konzept der nachhaltigen Entwicklung beruht verfolgt das Ziel, die Bedürfnisse der Natur und der Bevölkerung aufeinander abzustimmen.

⁹ Vgl. LP 2001 Kap. 7.2

1.10.2 PLANUNGSZIELE FÜR DIE EHEMALIGEN „ROTUMRADNUNGSFLÄCHEN (RU)“

Im Genehmigungsbescheid des RP Darmstadt zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Stadtteil Weiterstadt/Riedbahn) vom 17. August 2000 wurden vier Flächen durch eine Rotumrandung (RU) von der Genehmigung ausgenommen. Diese Flächen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung wie folgt neu definiert (s. u. Planausschnitte).

- **RU 1: Fläche nördlich und östlich der JVA - ca. 5,3 ha ¹⁰**



Aktuelle Darstellung: Die ursprünglich dargestellte Aufforstungsfläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, da der geforderte Sicherheitsabstand zur JVA von mindestens 70 m nicht eingehalten wurde. In der vorliegenden Planung wurden die Empfehlungen des LP20 - Entwicklung von Sandrasen, landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünfläche (Erhalt) - übernommen. Darüber hinaus liegt ein Teil der geplanten Hundenauslaufwiese in dem von der Genehmigung ausgenommenen Bereich.

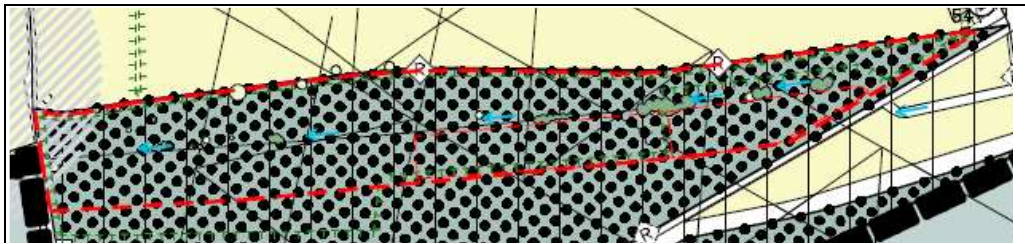
Empfehlungen des Landschaftsplans: Da die Maßnahmenflächen aus dem LP20 übernommen wurden, entstehen keine Konflikte mit den dort formulierten Zielen für Natur und Landschaft.

Auf der geplanten Fläche werden die Wiederherstellung der natur- und kulturraumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente sowie eines Biotopverbundsystems empfohlen. Die gegen Nitratreintrag empfindlichen Böden sollten zudem behutsam bewirtschaftet werden. Da der Empfehlung einer Waldentwicklung nun nicht gefolgt wird, werden die damit verbundenen positiven Wirkungen auf fast alle Schutzgüter des Naturhaushaltes ausbleiben.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Die Darstellungen des FNP-Entwurfs werden sich bei Umsetzung der Maßnahmen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes positiv auswirken.

¹⁰ Vgl. Umweltbericht Anlage 4

- **RU 2: Südgemarkung östlich des Gehaborner Hofes (Darmbachau) ca. 8,4 ha¹¹**



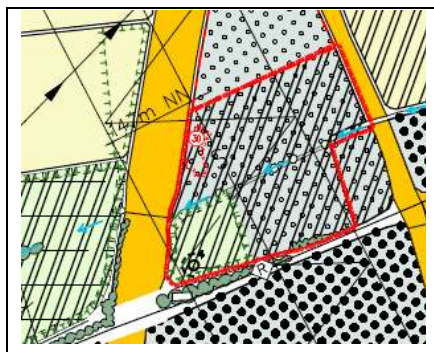
Die ursprüngliche Darstellung 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' wurde von der Genehmigung ausgenommen, da der FNP damit das Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verletzt hatte, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Da im damals festgestellten Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) die Fläche als Waldzuwachsfläche ausgewiesen war, hatten diese Aufforstungsvorhaben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen.

In der vorliegenden Planung ist die Fläche als „Wald- Bestand“ dargestellt, da hier eine Aufforstungsgenehmigung vorliegt.

Empfehlungen des Landschaftsplans: Für die Darmbachau werden eine Renaturierung und Verbesserung der Gewässergüte empfohlen. Durch die geplante Waldentwicklung wird es zu positiven Wirkungen auf fast alle Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Die Darstellungen des FNP werden sich bei Umsetzung der Maßnahmen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes positiv auswirken, sofern eine an den Naturhaushalt angepasste Bewirtschaftung der Waldflächen erfolgt. Für das Arten- und Biotoppotenzial wird die vorgesehene vollständige Aufwaldung jedoch mit einem Diversitätsverlust einhergehen.

- **RU 3 östlich der A 5, nördlich des Arheilger Weges sowie westlich der L 3113, ca. 4,2 ha¹²**



Die ursprüngliche Darstellung in diesem Bereich 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' wurde von der Genehmigung ausgenommen, da der FNP das Entwicklungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB verletzt hatte, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Da im damals festgestellten Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) die Fläche als Waldzuwachsfläche ausgewiesen war, hatten diese Aufforstungsvorhaben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen.

Empfehlungen des Landschaftsplans: In den FNP wurden für den südlichen Teil die Empfehlungen des Landschaftsplans - vorwiegend Waldentwicklung, im Südwesten Entwicklung von

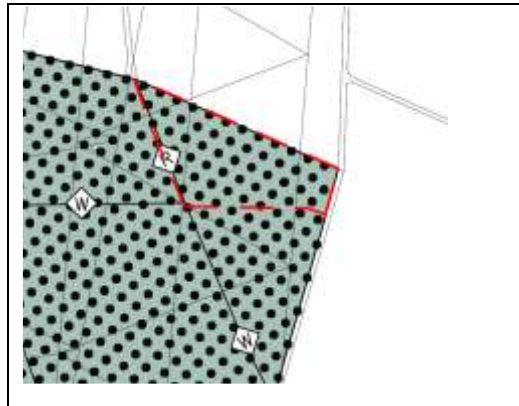
¹¹ Vgl. Umweltbericht Anlage 5

¹² Vgl. Umweltbericht Anlage 6

Extensivgrünland - übernommen. Aufgrund eines vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses ist der nördliche Teilbereich als 'Wald-Planung' dargestellt.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Die Darstellungen des FNP werden sich bei Umsetzung der Maßnahmen auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes positiv auswirken, sofern eine an den Naturhaushalt angepasste Bewirtschaftung der Waldflächen erfolgt. Für das Arten- und Biotoppotenzial wird die vorgesehene Aufwaldung im Norden jedoch mit einem Diversitätsverlust einhergehen.

- **RU 4 östlichen Gemarkungsgrenze westlich des Sensfelder Weges: ca. 1,1 ha¹³**



Die ursprüngliche Darstellung in diesem Bereich „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportanlage“ (Freizeitanlage Orplid südlich des Brühlgrabens) wurde von der Genehmigung ausgenommen, da hier zwischen der Forstverwaltung und dem Verein, der diese Freizeitanlage betreibt Einvernehmen darüber erzielt wurde, dass eine Nutzung südlich des Brühlgrabens mittelfristig nicht mehr erfolgen soll. Im vorliegenden Plan ist die Fläche als „Wald-Bestand“ dargestellt.

Empfehlungen des Landschaftsplans: Wiederherstellung durch Grundwasserabsenkung geschädigter Waldflächen, Entwicklung naturnaher Bestände aus heimischen, standorttypischen Baumarten. Durch die Darstellung als Fläche für die Forstwirtschaft können diese Empfehlungen zukünftig umgesetzt werden.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Durch die Beibehaltung des status quo wird auch zukünftig eine positive Entwicklung der Waldfläche sichergestellt, sofern eine an den Naturhaushalt angepasste Bewirtschaftung erfolgt.

1.10.3 WEITERE PLANUNGSZIELE

- **Vierspuriger Ausbau der B 42**
- **Einrichtung einer Hundeauslaufwiese im Stadtteil Gräfenhausen**
- **Freihaltetrasse für ÖPNV gemäß NKU „Straßenbahn Darmstadt-Weiterstadt“**

¹³ Vgl. Umweltbericht Anlage 7

2 DARSTELLUNGEN GEM. BAUGB §5 ABS.1 U. 2

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 5 Abs. 1 u. 2) ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Diese Planinhalte werden im Folgenden entsprechend als „Darstellungen“ bezeichnet und umfassen alle im Planwerk unter dieser Kategorie enthaltenen Nutzungen. Von zentraler Bedeutung ist hier die „Darstellung“ der in der folgenden Tabelle aufgeführten bestehenden und geplanten Bauflächen.

STADT WEITERSTADT GESAMT

Alle Stadtteile	Bestand	Planung
Wohnbauflächen	ca. 262 ha	ca. 32,5 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 65 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	ca. 161,4 ha	ca. 6,6 ha
Sonderbauflächen	ca. 84,5 ha	-
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 25 ha	ca. 3,5 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 11,8 ha	ca. 4,5 ha

WEITERSTADT UND RIEDBAHN

Stadtteil Weiterstadt	Bestand	Planung
Wohnbauflächen	ca. 132 ha	ca. 1,9 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 29 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	ca. 141 ha	Ca. 1,7 ha
Sonderbaufläche	ca. 58 ha	-
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 11 ha	ca. 3,5 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 10 ha	ca. 2,9 ha

BRAUNSHARDT

Stadtteil Braunshardt	Bestand	Planung
Wohnbauflächen	ca. 56 ha	ca. 29 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 9 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	-	-
Sonderbaufläche	ca. 1,3 ha	-
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3,6 ha	-
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 1 ha	-

SCHNEPPEHAUSEN

Stadtteil Schneppenhausen	Bestand	Planung
Wohnbauflächen	ca. 21 ha	-
Gemischte Bauflächen	ca. 4,2 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	ca. 4 ha	-
Sonderbauflächen	-	-
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,4 ha	-
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 0,2 ha	-

GRÄFENHAUSEN

Stadtteil Gräfenhausen	Bestand	Planung
Wohnbauflächen	ca. 53 ha	ca. 1,6 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 23 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	ca. 19,4 ha	ca. 4,9 ha
Sonderbauflächen	ca. 25,2 ha	-
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 9 ha	
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 0,6 ha	ca. 1,6 ha

2.1 VORRANG DER INNENENTWICKLUNG

Entsprechend der Bodenschutzklausel ist vertieft zu betrachten, inwieweit in den bestehenden Siedlungsbereichen der Stadt Weiterstadt Entwicklungspotentiale vorliegen. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit der Wohnflächenbedarf durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** bzw. der **Reaktivierung von Brachflächen** gedeckt werden kann.

Bei der Bewertung der bebauten Siedlungsbereiche lässt sich feststellen, dass auf einzelnen Grundstücken **Nachverdichtungspotentiale** bestehen. Insbesondere in den älteren Ortsteilen bestehen größere zusammenhängend unbebaute Blockinnenbereiche. Diese Flächen sind jedoch in der Regel tiefe schmale Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern. Die Erschließung kann in der Regel nur über Zufahrten vorbei am straßenseitigen Wohnhaus von außen erfolgen. Eine Innenbereichserschließung über den Bau einer gesonderten Zufahrtstraße/ -weg ist im Regelfall erfahrungsgemäß nicht realisierbar. Auf einigen Grundstücken sind auch Leerstände in Form von nicht genutzten landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie z.B. Scheunen zu finden. Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Ausbauten von Scheunen o.ä. werden in der Regel von Familienmitgliedern durchgeführt

Zum anderen wird eine **großzügige Freiflächenausstattung** von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das **Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“** Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Besonders in verdichteten Ballungsräumen ist urbanes Grün von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

Es wurde in den letzten Jahren eine Reihe von **Bebauungsplänen im Innenbereich** aufgestellt, die zum Ziel hatten, für Nachverdichtungsprojekte Baurecht zu schaffen. Als Anlage zu der vorliegenden Planung ist eine **Liste aller Bebauungspläne (ab 2002)** beigefügt. Diese Aufstellung belegt, dass zwar kontinuierlich im Siedlungsgebiet nachverdichtet wird; es ist aber hier auch zu beachten, dass kleinräumliche Innenentwicklungspotentiale nicht frei verfügbar sind, da sie nur im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert werden konnten.

Bestehende Nachverdichtungspotentiale können aus diesem Grund nicht kurzfristig und in größerer Zahl durch Initiative der Gemeinde in Anspruch genommen werden. Potentiale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in der Stadt Weiterstadt derzeit nicht vorhanden.

Als **Ergebnis** kann festgestellt werden, dass der in Kapitel 2.2 ermittelte Wohneinheitenneubedarf von 900 WE was einer Fläche von 18-26 ha entspricht, aus den o.g. Gründen mittel bis langfristig nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Dennoch sollte das - wenn auch sehr gering vorhandene **Flächenpotenzial für eine angemessene Verdichtung der Ortslagen** mit Hilfe von Bebauungsplänen weiterhin genutzt werden.

Auf die Erarbeitung eines flächendeckenden Baulückenkatasters für die Stadt Weiterstadt wird im Rahmen dieser Planung verzichtet; im LP20 sind „Baulücken“ erfasst, es gibt jedoch keine großen zusammenhängenden Grundstücke, die dem Markt zur Verfügung stehen. Darüber hinaus befindet sich ein Teil der bereits bebauten Siedlungsfläche innerhalb des „Siedlungsbeschränkungsbereiches“. Auf gut erschlossene freie Grundstücke kann direkt über das GIS der Stadt leicht zugegriffen werden.

Bauvorhaben, wie u. a. der Umbau leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken, Baulückenschließung, Rückbebauung, Dachausbau, Aufstockung etc. wären weitere geeignete Maßnahmen. Bei jeder Freifläche, die für eine Überbauung in Frage kommt, ist jedoch zu prüfen, ob auf sie als Element für das Stadtbild sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verzichtet werden kann.

Trotz hoher Preise auf dem Grundstücksmarkt ist eine fehlende Verfügbarkeit festzustellen. Bestehende Leerstände/Innenpotenziale können nicht durch marktkonforme Mechanismen den Grundstücksuchenden bereitgestellt werden. Ein „Donut-Effekt“ ist in Weiterstadt nicht zu beobachten und auch nicht zu erwarten. Die Stadt entscheidet sich in der Abwägung für die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Bereitstellung von Bauland.

2.2 WOHNBAUFLÄCHEN (W)

Der **Wohnungsbedarf** einer Kommune wird bestimmt durch den Wohnungersatzbedarf, den Wohnungsnachholbedarf und durch den Wohnungsneubedarf, wobei der Wohnungsnachholbedarf im Wohnungsneubedarf enthalten ist.

- Beim „**Wohnungersatzbedarf**“ wird davon ausgegangen, dass der durch Abriss, Umnutzung usw. entstehende Bedarf fast immer am selben Ort ausgeglichen werden kann.
- Der „**Wohnungsnachholbedarf**“ bestimmt sich aus der Zahl der fehlenden oder unzulänglichen Wohneinheiten (WE).
- Der „**Wohnungsneubedarf**“ bestimmt sich neben der Bevölkerungsentwicklung vor allem durch die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte bzw. der Haushaltsgrößen.

Wichtige Grundlagen für die Berechnung des Wohnungsneubedarfes sind der kontinuierliche Anstieg des Wohnflächenbedarfs pro Person und der Wohnungsbestand. Ursache für den Wohnflächenmehrbedarf und dem damit verbundenen Anstieg der Privathaushalte sind u. a. das Lösen der Jugendlichen aus dem Elternhaus sowie die stark steigende Zahl alleinlebender älterer Menschen (vgl. Tab. 1-2 und 1-3 in Kapitel 1.6). Derzeit wird eine **Belegungsdichte von 2,1 Pers./Wohneinheit (WE)**¹⁴ angenommen, welche sich voraussichtlich durch eine Verstärkung der o.g. Tendenzen in Zukunft weiter reduzieren wird.

Legt man für die Berechnung des **Wohnungsneubedarfes** für die Stadt Weiterstadt bis zum Jahr 2030 einen prognostizierten Einwohnerzuwachs von 3.800 Einwohnern (EW) zugrunde – woraus eine zu erwartende Bevölkerungszahl von ca. 30.000 EW resultiert - (vgl. Kapitel 1.6.6), so ergibt sich zukünftig folgender Wohnflächenbedarf:

$$30.000 \text{ EW} : 2,1 = 14.285 \text{ WE}$$

$$14.285 \text{ WE} - 11.429 \text{ WE (Wohnungsbestand 2016)}^{15} = 2.856 \text{ WE.}$$

Es besteht somit ein rechnerischer **Wohneinheitenbedarf** von ca. 2.856 WE. Für die Umsetzung mit der vorgegebenen Dichte von 35-50 WE/ha („verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“)¹⁶ ergibt sich ein **Wohnflächenneubedarf** von ca. 57 - 81 ha.

¹⁴ Gemäß Mikrozensus 2018 für Hessen

¹⁵ Hessische Gemeindestatistik 2018

¹⁶ Regionalplan 2010

Die gemäß dem derzeit noch gültigen Regionalplan (RPS 2010) „max. Bedarf – Siedlungsfläche“ beträgt für die Stadt Weiterstadt insgesamt 44 ha. Von diesen im RPS-Planwerk ausgewiesenen Flächen ist ein Teil bereits planerisch umgesetzt und im vorliegenden FNP als „Bestand“ enthalten. Oben genannte 30 ha zusätzliche Fläche sind als „W-Planung“ im FNP-Planwerk dargestellt sind.

Eine fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelsbetrieben ist in allen Stadtteilen gewährleistet.

WEITERSTADT UND RIEDBAHN

In den Stadtteilen Weiterstadt und Riedbahn umfasst der „**Wohnbauflächen-Bestand**“ insgesamt eine Fläche von ca. 131 ha.

Eine „**Wohnbauflächen-Planung**“ mit einer Größe von ca. 1,9 ha befindet sich an der nördlichen Gemarkungsgrenze des Stadtteils Weiterstadt und gehört räumlich zu der großen „Wohnbauflächen-Planung“ im Stadtteil Braunshardt die sich östlich an das neue Wohngebiet „Im Apfelbaumgarten“ anschließt. Daher ist diese Fläche im Folgenden unter „Braunshardt“ wiederzufinden.

BRAUNSHARDT

In Braunshardt umfasst der „**Wohnbauflächen-Bestand**“ insgesamt eine Fläche von ca. 56 ha.

Eine „**Wohnbauflächen-Planung**“ („BH 4“) mit einer Größe von ca. 31 ha, von denen 1,9 ha de facto zur Gemarkung des Stadtteils Weiterstadt gehören (s.o.). Sie befindet sich im Osten der bebauten Ortslage und ermöglicht die Ansiedlung von ca. 2.200 – ca. 3100 Einwohnern bei einer Dichte von 35 - 50 WE/ha und einer Belegungsdichte von 2,02 P/WE. Der Stadtteil Braunshardt gilt für die gesamte Stadt Weiterstadt sowie für den Landkreis Darmstadt-Dieburg als Siedlungsentwicklungs-Schwerpunkt. Die zukünftige Entwicklung der Wohnbaufläche soll schrittweise, in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Da es bei Realisierung der Planung für zahlreiche Schutzgüter und insbesondere für die Belange des Artenschutzes zu erheblichen Konflikten mit entsprechendem Kompensationsbedarf kommt, sollte die überplante Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden. In jedem Fall werden zudem die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu behandeln sein. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Bebauungsplanebene geregelt.

Auf die Darstellung einer **ursprünglich vorgesehenen Wohnbaufläche südlich von Braunshardt** („BH-3“) wurde verzichtet, da bei Umsetzung der Planung mit einem hohen artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial zu rechnen wäre (vgl. Artenschutzprüfung, NATUR IM RAUM, Januar 2015).

SCHNEPPENHAUSEN

In Schneppenhausen umfasst der „**Wohnbauflächen-Bestand**“ insgesamt eine Fläche von ca. 21,4 ha. „**Wohnbauflächen-Planungen**“ gibt es hier keine.

GRÄFENHAUSEN

In Gräfenhausen umfasst der „**Wohnbauflächen-Bestand**“ insgesamt eine Fläche von ca. 53 ha.

Eine „**Wohnbauflächen-Planung**“ – Wohngebietserweiterung mit einer Größe von ca. 0,8 ha befindet sich am nördlichen Siedlungsrand, zwischen dem Mühlbach im Süden, dem Beuneweg im Norden und dem Triftweg im Osten. Bisher war diese Fläche im FNP als 'Grünland - Planung' dargestellt, ein Bebauungsplanverfahren wurde begonnen.

Aufgrund der langjährigen Gültigkeit des Flächennutzungsplans und der Ausweisung als „Siedlungsfläche Bestand“ im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Gebiet „Beuneweg“ gemäß §1(4) BauGB im Plan als W-Planung dargestellt, obwohl zum Genehmigungszeitpunkt der vorliegenden Planung eine Umsetzung aufgrund der Lage im Siedlungsbeschränkungsbereich bzw. der geltenden Verbote durch das Lärmschutzgesetz des Bundes für den Flughafen Frankfurt nicht möglich ist. Es ist aber nicht auszuschließen, dass aufgrund technischer Entwicklungen bzw. Änderung des LEP zum Themenschwerpunkt „Fluglärm“, durch Änderung der Lärmschutzgesetze bzw. deren räumlichen Auswirkungen im

Gültigkeitszeitraum des FNP etc. neue Voraussetzungen geschaffen werden, die mittel- bis langfristig eine Bebauung doch möglich machen. Für einen solchen Fall soll die Fläche – auch aufgrund der bereits eingeleiteten und weit fortgeschrittenen verbindlichen Bauleitplanung - als Erweiterungsfläche zur Verfügung stehen und es soll dadurch die Möglichkeit geschaffen werden direkt auf o.g. Änderungen zu reagieren ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans durchführen zu müssen.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Trotz Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden durch die Planung erhebliche Konflikte ausgelöst. Dies betrifft vor allem die gesundheitlichen Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner durch den Fluglärm, aber auch die Inanspruchnahme der Aue als Sonderstandort und wertvolle Potenzialfläche für die lokalen Lebensgemeinschaften.

Bei Umsetzung der Planung sind diese Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nördlich der Brühlstraße und westlich der Frankfurter Straße. befindet sich eine weitere „**Umwidmungsfläche**“ („GH 1“ mit einer Größe von ca. 1,4 ha), die im bisher rechtskräftigen FNP entlang der Frankfurter Straße als 'Gemischte Baufläche' bzw. im rückwärtigen Bereich als 'Grabeland' dargestellt war. In der vorliegenden Planfassung ist dieser Bereich als **'Wohngebiet - Bestand'** dargestellt. Die Umwidmung der bisherigen 'Grabelandflächen', von denen die meisten zwischenzeitlich (großflächig) bebaut sind, hat zur Folge, dass auf wenigen aktuell noch als Gärten genutzten Flächen zukünftig noch wenige Bauvorhaben in der zweiten Reihe realisiert werden können.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Die zukünftig mögliche zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird sich nicht nachhaltig negativ auf den Naturhaushalt auswirken.

2.3 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (M)

WEITERSTADT / RIEDBAHN

In Weiterstadt und Riedbahn umfasst der **Bestand „Gemischte Bauflächen“** insgesamt eine Fläche von ca. 66 ha. In Übereinstimmung mit dem Bplan "Darmstädter Straße" - zur Stützung bestehender Betriebe und der zentralörtlichen Versorgungsfunktion mit Handel, Handwerk und Dienstleistungen - ist der Kern des Stadtteils Weiterstadt als Mischgebiet dargestellt.

Ein weiteres Mischgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bplans "Laukesgarten", im Klein-Geirauer-Weg gegenüber der Albrecht-Dürer-Schule sowie im Bereich des Bplans "Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West". Die gemischten Bauflächen im Stadtteil Riedbahn bilden jeweils Zwischenzonen zu den gewerblichen Bauflächen und dienen als Entwicklungsreserve für Handwerk und kleine Gewerbebetriebe.

Ein Bereich mit Bürogebäuden, der bisher als „G-Bestand“ dargestellt war, ist jetzt zur Ermöglichung einer Umnutzung der Gebäude u.a. zu Büro-, Verwaltungs- und Beherbergungszwecken bzw. der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (mit max. 800 m² Verkaufsfläche) und Wohnnutzung, (z. T. zeitlich befristet) in „gemischte Baufläche (M)“ umgewidmet worden. Ein entsprechender Bebauungsplan ist rechtskräftig.

BRAUNSHARDT

Die im FNP dargestellten „**Gemischten Bauflächen-Bestand**“ mit einer Flächengröße von ca. 9 ha befinden sich östlich und westlich der L 3094, nördlich und südlich der Ludwigstraße im Bereich des östlichen „Stadtteileinganges“ sowie südlich der Kirche im Ortskern.

Die „gemischten Bauflächen“ östlich und westlich der L 3094 dienen einerseits den anschließenden Wohnbauflächen als „Puffer“ zu der in dem Bereich tiefer geführten Umgehungsstraße (Zonierung) und andererseits nehmen sie handwerkliche Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe auf. Die „gemischte Baufläche“ im Ortskern wird auch von Einzelhandelsbetrieben sowie von ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof- und Gebäudeflächen geprägt.

SCHNEPPENHAUSEN

Die im FNP dargestellten „**Gemischten Bauflächen-Bestand**“ befinden sich südlich des Gewerbegebietes, am westlichen Stadtteilrand entlang des Mühlbaches, sowie nördlich und südlich der K 165. Die „gemischten Bauflächen“ südlich des Gewerbegebietes dienen einerseits den angrenzenden Wohnbauflächen als „Puffer“ zum Gewerbegebiet (Zonierung) und andererseits nehmen sie handwerkliche Betriebe auf. Die „gemischten Bauflächen“ entlang des Mühlbaches sowie nördlich und südlich der K 165 werden von ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof- und Gebäudeflächen sowie von Einzelhandelsbetrieben geprägt. Die „gemischten Bauflächen“ umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 4,2 ha.

GRÄFENHAUSEN

Die im FNP dargestellten „**Gemischten Bauflächen-Bestand**“ befinden sich vom alten Ortskern aus in der nördlichen Siedlungshälfte. Diese Bereiche sind von landwirtschaftlich genutzten Hof- und Gebäudeflächen bzw. Einzelhandelsbetrieben geprägt. Die gemischten Bauflächen am östlichen Siedlungsrand bis zur Autobahn werden vornehmlich von Gewerbebetrieben geprägt.

Im Stadtgebiet Weiterstadt gib es keine „**gemischte Bauflächen-Planung**“.

2.4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (G)

WEITERSTADT / RIEDBAHN

In Weiterstadt / Riedbahn umfasst der „**Gewerbliche Bauflächen-Bestand**“ insgesamt eine Fläche von ca. 140 ha. Es sind hier keine weiteren Gewerbeflächen geplant.

BRAUNSHARDT

Im Stadtteil Braunshardt befinden sich **keine gewerblichen Bauflächen**.

SCHNEPPENHAUSEN

Das einzige **Gewerbegebiet** „**Wolfskaute**“ mit einer Größe von ca. 4 ha befindet sich im Norden der bebauten Ortslage.

Es sind keine weiteren Gewerbeflächen in Schneppenhausen geplant.

GRÄFENHAUSEN

In Gräfenhausen umfasst der „**Gewerbliche Bauflächen-Bestand**“ insgesamt eine Fläche von ca. 18,7 ha.

Das in Gräfenhausen dargestellte „**Gewerbegebiet-Planung**“ hat eine Fläche von 4,9 ha.

Aufgrund der langjährigen Gültigkeit des Flächennutzungsplans einerseits und der Ausweisung der ICE-Trasse im Regionalplan Südhessen 2010 in einem derzeit nicht eindeutig definierten, konkreten Korridor andererseits ist das geplante Gewerbegebiet GH6 im Flächennutzungsplan bereits jetzt als „G-Planung“ vorbereitend enthalten. Hier sei beachtet, dass die konkrete Trasse in der Umsetzung wesentlich schmaler sein wird, als es die zeichnerische Darstellung der Trassenbreite in der Planzeichnung des FNP suggeriert. Die Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes GH6 in einen Bebauungsplan kann erst erfolgen, sobald der Widerspruch zum RPS 2010 aufgelöst ist, d.h. sobald eine konkrete ICE-(Freihalte)Trasse planerisch vorliegt, auf deren Grundlage dann die Ausweisung eines Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der entsprechenden Einschränkungen vorgenommen werden kann.

2.5 SONDERGEBIETE (SO)

In den Legenden der alten Teil-Flächennutzungspläne wurden für inhaltlich ähnliche Zweckbestimmungen der Sondergebiete unterschiedliche Begriffe verwendet. Im Sinne der Übersichtlichkeit und Vereinfachung wurden in dieser Planfassung die folgenden **redaktionellen Vereinheitlichungen** vorgenommen:

- Bisher SO1 „Einkaufszentrum“ (Weiterstadt) und SO3 „Verbrauchermarkt“ (Weiterstadt) und SO – „Einzelhandel Gräfenhausen“ werden zusammenfassend jetzt in **SO1 „Einkauf und Handel (großflächig)“** umbenannt.
- Bisher SO8 „Tierpension“ (Gräfenhausen), SO9 „Anlagen für die Kleintierhaltung“ (Gräfenhausen), SO2 Kleintierzuchtanlage“ (Weiterstadt) und neu „Keller-Ranch“ (Weiterstadt) werden in **SO2 „Tierhaltung“** zusammengefasst.
- Bisher SO6 „Freizeit“ (Weiterstadt) und SO „Freizeit“ (Gräfenhausen) sowie SO „Sport, Spiel, Freizeit“ (Gräfenhausen) werden zusammenfassend in **SO5 „Freizeit und Erholung“** umbenannt.
- Die Reitsportanlagen im Norden der Gemarkung von Weiterstadt waren bisher mit einer Doppelsignatur „SO5 „Reitsport“ und als „Grünfläche“ dargestellt. Im Sinne einer eindeutigen Zuordnung wurde in dieser Planfassung die **Nutzungsart „Grünfläche“** gewählt, die **Darstellung „SO – Reitsport“** entfällt.

Im Stadtgebiet **Weiterstadt** gibt es insgesamt eine Fläche von knapp 90 ha **Sondergebiet-Bestand**, die im Plan dargestellt ist und sich wie folgt auf die einzelnen Stadtteile verteilt:

Weiterstadt / Riedbahn:	ca. 58 ha
Braunshardt:	ca. 1,3 ha
Schneppenhausen:	-
Gräfenhausen:	ca. 25,2 ha

2.5.1 SO1 „EINKAUF UND HANDEL (GROßFLÄCHIG)“

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Zwei große Flächen für „Einkauf und Handel“ befinden sich südlich der B 42 westlich der BAB A5, eine Fläche von 4,7 ha (Tegut, Dehner) und eine von 13 ha Größe (Segmüller, Metro). Für beide Flächen gibt es rechtskräftige Bebauungspläne. Umgeben von gewerblichen Bauflächen südlich an die B42 angrenzend ist ein ca. 3 ha großes Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Bestand dargestellt. Ein kleineres Sondergebiet-Bestand mit knapp 2 ha grenzt östlich an die BAB A5 und südlich an die Bahnstrecke. Der Bereich wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb genutzt. Der Einzelhandelsmarkt ist aufgrund seiner Geschoßflächenzahl von ca. 1500 qm ebenfalls als Sondergebiet-Bestand dargestellt. Die Fläche beträgt ca. 1 ha. Ein weiteres SO1 "Einkauf und Handel (großflächig)-Bestand" stellt der Bereich der Shoppingmall „Loop“ dar, mit einer Flächengröße von ca. 10 ha, sowie der Bereich um den Media-Markt mit ca. 4,8 ha.

Bei letzteren Sondergebietsplanungen wurde eine Fläche, die bisher als „G“-Bestand“ dargestellt war, in SO1 "Einkauf und Handel (großflächig)-Bestand" umgewidmet.

BRAUNSHARDT

Für den Einzelhandelsbetrieb westlich des neuen Wohngebietes „Im Apfelbaumgarten“ gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan; entsprechend ist die Fläche von ca. 0,75 ha jetzt als SO1 "Einkauf und Handel (großflächig)-Bestand" dargestellt.

GRÄFENHAUSEN

Östlich der L3113 am nordwestlichen Siedlungsrand gibt es ein Sondergebiet SO1 „Einkauf und Handel (großflächig)-Bestand“, für das ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht.

2.5.2 SO2 „TIERHALTUNG“**WEITERSTADT / RIEDBAHN**

Westlich an die Kläranlage schließt sich ein Sondergebiet „Tierhaltung“ mit ca. 0,5 ha an, in dem eine **Kleintierzuchtanlage** angesiedelt ist.

Ein neues Sondergebiet von knapp 1 ha Größe stellt die sog. „**Kellerranch“ (Tierheim)** – im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen östlich der Justizvollzugsanstalt (JVA) dar. Da hier bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist die Fläche als „Bestand“ dargestellt.

GRÄFENHAUSEN

Die Anlagen für die **Kleintierhaltung bzw. /Geflügelzuchtanlage** südlich an das Freizeitzentrum Steinrodsee angrenzend, und die **Tierpension** im Bereich der Vorranggebietes für den Abbau oberflächen-naher Lagerflächen sind Bestand.

2.5.3 SO3 „JUSTIZVOLLZUGSANSTALT (JVA)“**WEITERSTADT / RIEDBAHN**

Ein weiteres großes Sondergebiet im Stadtteil Weiterstadt ist mit 7,5 ha das **Gelände der Justizvollzugsanstalt (JVA)**.

2.5.4 SO4 „FREIZEIT UND ERHOLUNG“**WEITERSTADT / RIEDBAHN**

Der Stadtteil Weiterstadt besitzt im Bereich "Aulenberg" / Klein-Gerauer-Weg / "Braunshardter Tännchen" eine Freizeit- und Erholungsanlage, die wegen ihrer günstigen Lage von der Bevölkerung intensiv angenommen wird. Von besonderer Attraktivität ist das vielfältige Angebot, wie Trimm-Dich-Pfad, Waldspielplatz, Bolzplatz, Sportflächen, Tennisplätze und -halle, BMX-Gelände, Sporthalle, Schwimmbad. Die mit einer solchen intensiven Nutzung der Landschaft einhergehende ökologische Belastung des Raumes sollte entsprechend LP 2001 durch eine intensive Bepflanzung kompensiert werden.

Insgesamt hat die Sportanlage (SO4 und „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz“) eine Größe von ca. 26.000 qm Nettosportfläche; der Bedarf an solchen Einrichtungen ist damit gedeckt.

Im Bereich „Aulenberg“ (UB W 1 Gesamtfläche: ca. 22,13 ha) - nördlich der B 42 und westlich des L 3094 - werden ehemals als „Grünfläche“ dargestellten Sport und Freizeitflächen jetzt als **Sondergebiet „Freizeit und Erholung - Bestand“** dargestellt. Die Umwidmung der bisher als „Grünfläche-Bestand“ dargestellten Bereiche in „Sondergebiet“ erfolgt als Anpassung an die bereits Realität gewordene bauliche Situation. Hier befinden sich Sportplätze, Tennisplätze und -hallen, eine Minigolfanlage, eine BMX-Anlage, eine Skaterbahn, ein Bolzplatz sowie das Hallenbad. Insgesamt beträgt die Flächengröße hier ca. 11 ha.

Die im Norden des Bereiches liegenden Sportplätze bleiben weiterhin als „Grünfläche“ dargestellt (vgl. - Kapitel 2.9.2).

Bisherige Darstellung: Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche

Aktuelle Darstellung: Sondergebiet SO4 "Freizeit und Erholung", „Fläche für Gemeinbedarf“, „Grünfläche“.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Die zukünftig mögliche zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird sich auf die meisten Schutzgüter des Naturhaushaltes beeinträchtigend auswirken.

Bei der jetzigen Darstellung handelt es sich um eine nachträgliche Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzungssituation. Daher sind die o.g. Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

GRÄFENHAUSEN

Folgende Sondergebiete „Freizeit und Erholung - Bestand“ sind in Gräfenhausen dargestellt: Die „**Freizeitanlage am Apfelbach**“, der bisher als „**Sport-, Spiel- und Freizeitfläche**“ dargestellte Bereich westlich des Steinrodsees und der Bereich „**Freizeitzentrum Steinrodsee**“.

2.5.5 SO5 „WOHNEN, GASTRONOMIE, KULTUR“

BRAUNSHARDT

Im Bereich des Schlosses ist eine ca. 0,2 ha große Fläche als Sondergebiet „Wohnen, Gastronomie, Kultur“- Bestand dargestellt. Hierzu gehören u. a. das noch gut erhaltene **ehemalige Schlossgebäude** aus der Zeit des Rokoko, sowie eine kleine **nördlich angrenzende Freifläche**

2.5.6 SO6 „GASTRONOMIE“

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Der **Waldgasthof** im Nordosten der Gemarkung von Weiterstadt, mit einer Fläche von 0,3 ha ist als Sondergebiet „Gastronomie“ dargestellt.

2.5.7 SO7 „LAGERFLÄCHE, GARTENBAU, HOLZVERTRIEB“

BRAUNSHARDT

Hier handelt es sich um die Lagerfläche von ca. 0,4 ha eines **Landschafts-/Gartenbaubetriebes** mit genehmigter Nutzung.

2.6 FLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Die im Folgenden fettgedruckt aufgeführten Flächen bzw. Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im FNP Planwerk dargestellt.

2.6.1 SOZIALE UND KULTURELLE EINRICHTUNGEN

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Das „**Medienschiff**“ in Weiterstadt ist gemäß Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf, Kultur und Verwaltung“ dargestellt. Hier befindet sich die Bücherei und das Stadtbüro, in dem alle für die Bürgerinnen und Bürger wichtigen Serviceleistungen bearbeitet werden. Auch steht hier ein weites Angebot an Beratungsmöglichkeiten zur Verfügung. In der Carl-Ulrich-Straße befindet sich das **Bürgerzentrum** und das Kommunale Kino.

BRAUNSHARDT

Eine „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ mit Zweckbestimmung „**Bürgerhaus**“ befindet sich nördlichen Siedlungsrand von Braunshardt.

SCHNEPPENHAUSEN

Der Bevölkerung steht das „**Bürgerhaus**“ als kultureller Treffpunkt mit Bücherei, Mehrzweckhalle und Kegelbahn zur Verfügung. Im rückwärtigen Bereich schließen sich ein Spiel- und ein Bolzplatz an. Im Südwesten der bebauten Ortslage ist eine „**Fläche für den Gemeinbedarf – Bestand**“ mit der Zweckbestimmung „**Gemeinschaftseinrichtung**“ dargestellt. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 0,16 ha. Die bisherige Darstellung „Fläche für Ver- und Entsorgung“ in diesem Bereich bleibt erhalten.

GRÄFENHAUSEN

Im Stadtteil Gräfenhausen gibt es ein „**Bürgerhaus**“, das u.a. auch als „Stadtbüro“ genutzt wird.

2.6.2 EINRICHTUNGEN ZUR KINDERBETREUUNG

Im Plan sind die folgenden, einzeln aufgeführten Einrichtungen – „Kinderkrippe“, „Kindergarten“, „Hort“ – zusammenfassend als „**Einrichtung zur Kinderbetreuung**“ dargestellt. Es wird hierbei **nicht nach Einrichtungstypen differenziert**.

2.6.2.1 Kinderkrippen

Die Unterbringung der 0-3 Jährigen Kinder erfolgt zum Einen in den unten genannten Kinderkrippen, zum Anderen stehen in allen Stadtteilen Tagesmütter zur Verfügung, die von der Stadt Weiterstadt im Verbund mit dem Landkreis und dem Land Hessen finanziell unterstützt und qualifiziert werden und im ständigen fachlichen Austausch mit den Kindertagesstätten stehen.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

- | | |
|---|-----------|
| • Zwergenland, Am Blindgraben 8C | 10 Plätze |
| • Zwergenwelt, Fichtenweg 10 | 12 Plätze |
| • Kinderkrippe Pustebblume, Raiffeisenstraße 3A | 24 Plätze |
| • Zwergenstübchen e.V., Hahlgartenstraße 2 | 12 Plätze |

BRAUNSHARDT

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| • Kita. Apfelbaum, Kreisstraße 94 | 18 Plätze |
| • Mini-Club e.V., Herrngartenweg 5 | 12 Plätze |

SCHNEPPENHAUSEN

- | | |
|---|-----------|
| • Kinderkrippe Schneppenhausen, Gräfenhäuser Straße 25a | 24 Plätze |
|---|-----------|

GRÄFENHAUSEN

- | | |
|--|-----------|
| • Kinderkrippe Schatzkiste, Turmstraße 8 | 24 Plätze |
|--|-----------|

Gesamt:	136 Plätze
---------	------------

Plätze bei Tagesmüttern:	70 Plätze
--------------------------	-----------

2.6.2.2 Kindergärten / Kindertagesstätten

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Name	Träger	Plätze	Gruppengröße	Anz. der Gruppen
Kita Pustebume Raiffeisenstraße 3	Stadt	100	25	4
Kita Wirbelwind Carl-Ulrich-Straße 13	Stadt	110	25	5
Katholischer Kindergarten, Hans-Böckler-Straße 1B	Kath. Kirche	70	20-25	3
Sportkindergarten Am Aulenberg 2	SGW	100	25	4
Kita Sternenzauber Berliner Straße 25	AWO	100	25	4
Kita Wiesenstraße (Riedbahn)	Stadt	50	25	2
Gesamt:		500	25	21

BRAUNSHARDT

Name	Träger	Plätze	Gruppengröße	Anz. der Gruppen
Kita Apfelbaum Kreisstraße 94	Stadt	64	25	3
Kita Weingartenstraße, Weingartenstraße	Stadt	95	25	4
Kita Zauberkiste, Dresdener Straße 3	Stadt	95	25	4
Gesamt:		254	25	11

SCHNEPPENHAUSEN

Name	Träger	Plätze	Gruppengröße	Anz. der Gruppen
Kita Schneppenhausen, Gräfenhäuser Straße 25	Stadt	100	25	4
Gesamt:		100	25	4

GRÄFENHAUSEN

Name	Träger	Plätze	Gruppengröße	Anz. der Gruppen
Kita Gräfenhausen, Turmstraße 6	Stadt	150	25	6
Kita Sternenhimmel, Neckarstraße 24	AWO	75	25	3
Gesamt:		200	50	8

2.6.2.3 Kinderhorte (Kinder im Alter von 6-10 Jahren)**WEITERSTADT/RIEDBAHN**

- Betreuende Grundschule I, Kreuzstraße 45 a (Träger: Stadt), 50 Plätze
- Betreuende Grundschule II, Carl-Ulrich-Straße 13 a (Träger: Stadt), 55 Plätze

BRAUNSHARDT

- Betreuende Grundschule III, Lindenstraße 4 (Träger: Stadt), 50 Plätze

SCHNEPPENHAUSEN

Hier stehen keine Hortplätze zur Verfügung

GRÄFENHAUSEN

- Schulkinderbetreuung in der Schloßschule (Träger: Stadt), 50 Plätze

2.6.3 SCHULEN¹⁷

Im Plan sind die folgenden Schulen dargestellt. Aufgrund der zu erwartenden wachsenden Schülerzahlen ist eine weitere Grundschule auf dem Campus der Albrecht-Dürer-Schule vorgesehen und auch im Bereich der Siedlungserweiterung Braunshardt wird voraussichtlich eine weitere Grundschule entstehen.

WEITERSTADT/RIEDBAHN

- **Albrecht-Dürer-Schule** (Schulformbezogene (Kooperative) Gesamtschule mit Sekundarstufe I und II.
Aufgrund der zu erwartenden wachsenden Schülerzahlen ist eine weitere Grundschule auf dem Campus der Albrecht-Dürer-Schule vorgesehen
- **Anna-Freud-Schule** (Schule für Lernhilfe mit sonderpädagogischem Beratungs- und Förderzentrum)
- **Carl-Ulrich-Schule** (Grundschule mit Vorklasse)
- **Berufsbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main** (Berufsbildende Schule)¹⁸

¹⁷ Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Darmstadt-Dieburg. Für detaillierte Informationen zu den einzelnen Schulen kann dort der aktuelle Schulentwicklungsplan eingesehen werden.

¹⁸ „Berufsbildungs- und Technologiezentrum“: Auskunft erteilt durch die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Schreiben vom 22.07.2016

Es handelt sich bei diesem Bildungszentrum um eine Aus- und Weiterbildungseinrichtung für das Handwerk. Arbeitsschwerpunkte sind die gewerblich/technische Ausbildung im Rahmen der überbetrieblichen Ausbildung sowie die Weiterbildung zum Meister. Der Neubau eines Internates und einer weiteren Ausbildungshalle für das Gerüstbauhandwerk ist geplant und genehmigt.

BRAUNSHARDT

- **Astrid-Lindgren-Schule** (Grundschule)

GRÄFENHAUSEN

- **Hessenwaldschule** (Schulformbezogene (Kooperative) Gesamtschule, Sek. I, für Jahrgangsstufen 5 und 6 mit Förderstufe.)
- **Schloßschule** (Grundschule)

SCHNEPPENHAUSEN

- **Wilhelm-Busch-Schule** (Grundschule)

Im Bereich der Siedlungserweiterung Braunshardt („Apfelbaumgarten II“) wird voraussichtlich eine weitere Grundschule entstehen.

2.6.4 EINRICHTUNGEN DER JUGENDPFLEGE

WEITERSTADT/RIEDBAHN

Das JUZE in Weiterstadt gibt es seit 1976 und hat sich seit den Anfängen stets erweitert und verändert. Das Haus ist eine städtische Einrichtung, das an vier Tagen für Jugendliche aus Weiterstadt im Alter von 10 - 18 Jahren geöffnet ist.

Im Stadtteil Riedbahn gibt es den „Jugendtreff Riedbahn“ unter dem „Bürgertreff“ in der Sandstraße 19. Er ist derzeit einmal wöchentlich für alle Jugendlichen im Alter von 10 - 18 Jahren geöffnet

BRAUNSHARDT

Seit März 2010 haben Jugendliche zwischen 10 und 18 Jahren aus Braunshardt und Umgebung die Möglichkeit, das Jugendzentrum Braunshardt zu besuchen. Dieses befindet sich in den Räumlichkeiten des Schlosses Braunshardt in der Schlossgartenstraße 2.

SCHNEPPENHAUSEN

Der Jugendtreff Schneppenhausen befindet sich im Bürgerhaus, Gräfenhäuser Straße 23 und ist derzeit zweimal wöchentlich für alle Jugendlichen zwischen 10 und 18 Jahren geöffnet.

GRÄFENHAUSEN

Der Jugendtreff „Old School“ befindet sich in der alten Schlossschule, Gräfenhausen.

2.6.5 SOZIALE DIENSTE / AMBULANTE KRANKENHILFE

In der Stadt Weiterstadt gibt es die „**Diakoniestation Weiterstadt-Erzhausen**“ in der Trägerschaft der Johanniter-Unfallhilfe e. V. im Haus der Johanniter-Diakoniestation Rudolf-Diesel-Straße 19 in Weiterstadt. Sie deckt den gesamten ambulanten Kranken- und Altenpflegebedarf, einschließlich aller Dienste, die dieser Pflege dienen, ab. Alle Angebote und Maßnahmen der Diakoniestation stehen den Einwohner/innen der Stadt Weiterstadt und der Gemeinde Erzhausen gleichermaßen zur Verfügung.

2.6.6 SENIOREN- UND BEHINDERTENGERECHTE WOHNUNGEN

In der Stadt Weiterstadt wird der Alten- und Pflegeheimbedarf über die **Alten- und Pflegeeinrichtungen „St. Ludwig“** in Braunshardt und **„Ohlystift“** in Gräfenhausen abgedeckt.

Im östlich an die Alten- und Pflegeeinrichtung „St. Ludwig“ im Stadtteil Weiterstadt angrenzenden Gebäudekomplex stehen den Senioren und Seniorinnen wichtige Nutzungen des Alltags u. a. Arztpraxen, Frisör unmittelbar zur Verfügung. Ebenso befindet sich dort die Kapelle St. Ludwig.

Im Stadtteil Weiterstadt stellt das **„Wohn- und Quartierzentrum (WoQuaZ)“** in der Freiherr-vom Stein-Straße, ein Wohnprojekt für das Wohnen im Alter bzw. mit Behinderungen oder Einschränkungen bzw. Demenz. Hier wird Tagespflege durch das DRK angeboten sowie eine Demenz-Wohngemeinschaft für max. 12 Bewohner, betrieben vom Diakonischen Werk Darmstadt-Dieburg. Außerdem findet man hier unterschiedliche Dienstleister, wie Physiotherapeut, Friseur, Fußpflege und dergleichen sowie ein integratives Zentrum, das Tages- und Nachtcafé. Außerdem gibt es einen Seniorentreff im Bürgerzentrum.

Über die o.g. Einrichtungen hinaus stehen bereits einzelne „Seniorenwohnungen“ zur Verfügung. Es ist aber ein zunehmender Bedarf zu beobachten, so dass in den kommenden Jahren die Realisierung zusätzlicher Angebote von „Betreutem Wohnen“ oder „Seniorenwohnungen“ sinnvoll wäre.

Da die Unterbringung alter Menschen in der eigenen Wohnung, verbunden mit Haushaltshilfen und Einrichtungen der „Offenen Sozialhilfe“ die wirtschaftlich günstigste Form der Altenbetreuung darstellt (1/2 der Altenheim- und ein 1/4 der Pflegeheimbetreuung), sollten langfristig 100 solcher Wohneinheiten eingerichtet werden. Bei Neuplanungen ist zu berücksichtigen, dass bei 1/3 der Wohnungen durch die Kopplung mit einem Pflegeheim in Notfällen die erforderliche Versorgung sichergestellt wird. Die überwiegende Zahl der Wohnungen sollte im Stadtgebiet verteilt werden, um einen „Heimcharakter“ zu vermeiden.

2.6.7 KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN

WEITERSTADT/RIEDBAHN

Im Stadtteil gibt es eine Evangelische Kirche an der Darmstädter Straße, eine Katholische Kirche mit angegliedertem Gemeindezentrum und Kindergarten, eine Neuapostholische Kirche und den Landeskirchlichen Gemeinschaftsverband Arheilgen. Ein weiterer Bedarf an kirchlichen Einrichtungen besteht nicht.

BRAUNSHARDT

Der Stadtteil Braunshardt gehört zur evangelischen Kirchengemeinde Weiterstadt und zur katholischen Pfarrgemeinde Weiterstadt (alle Stadtteile der Stadt Weiterstadt und Worfelden (Ortsteil der Gemeinde Büttelborn).

Im Plan sind die Standorte der katholischen Kirche (die Kapelle St. Ludwig) und das evangelische Gemeindezentrum dargestellt.

SCHNEPPENHAUSEN

Der Stadtteil Schneppenhausen gehört zur evangelischen Kirchengemeinde Gräfenhausen–Schneppenhausen und zur katholischen Pfarrgemeinde Weiterstadt (alle Stadtteile von Weiterstadt und Worfelden).

Die evangelische Kirchengemeinde veranstaltet Gottesdienste im Bürgerhaus. Weiterhin werden u.a. Seniorennachmittage und auch Seniorengymnastik angeboten.

GRÄFENHAUSEN

Der Stadtteil Gräfenhausen gehört zur evangelischen Kirchengemeinde Gräfenhausen–Schneppenhausen (hier befindet sich das alte Kirchengebäude) und zur katholischen Pfarrgemeinde Weiterstadt (alle Stadtteile von Weiterstadt und Worfelden).

2.6.8 MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Die medizinische Grundversorgung für die Stadt Weiterstadt ist gesichert.

2.6.9 SONSTIGE GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

WEITERSTADT/ RIEDBAHN

Die Ortsgruppen des **DRK** erbringen den Sanitätsdienst bei örtlichen Veranstaltungen, bei Feuerwehreinräumungen usw. Das DRK übernimmt weiterhin in begrenztem Umfang Pflegedienste; auch werden Krankenpflegeartikel an die Bürger verliehen. Es besteht eine Ortsgruppe Weiterstadt, eine Ortsgruppe Braunshardt und eine Ortsgruppe Gräfenhausen/Schneppenhausen. Die Standorte sind im Planwerk dargestellt.

Die **Feuerwehren** von Weiterstadt haben drei Einsatzabteilungen, wobei die Einsatzabteilung Weiterstadt für den Bereich der Stadtteile Weiterstadt und Riedbahn zuständig ist.

Das **Feuerwehrhaus** befindet sich im Stadtteil Weiterstadt, im Bereich „Laukesgarten“ in der Rudolf-Diesel-Straße und wurde letztmalig 1993 erweitert. Neben den zentralen Einrichtungen wie die zentrale Atemschutzwerkstatt, die zentrale Schlauchwerkstatt und das Zentrallager für die übrigen Einsatzabteilungen, ist es mit einem Schlauchturm, neun Fahrzeugboxen sowie die dazu erforderlichen Unterrichts- und Nebenräume ausgestattet. Dem Feuerwehrhaus sind vier Wohnungen für Feuerwehrangehörige angegliedert. Bei Groß- und Sonderschadensereignissen wird die Feuerwehr Weiterstadt aufgrund ihrer Ausstattung ebenfalls zu Einsätzen in den übrigen Stadtgebieten gerufen. Die Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr mit Räumlichkeiten und Geräten erfolgt durch den Technischen Prüfdienst Hessen (Medical Airport) und die Unfallkasse Hessen und ist als ausreichend anzusehen. Neuplanungen oder Erweiterungen stehen nicht an, lediglich notwendige Ersatzbeschaffungen. Eine Grundhafte Sanierung ist z.Zt. im Gange.

BRAUNSHARDT

- **DRK-Ortsvereinigung (s.o)**
- Die Freiwillige Feuerwehr wurde 2015 aufgelöst.

SCHNEPPENHAUSEN

- **DRK-Ortsvereinigung Gräfenhausen/Schneppenhausen (s.o.)**
- **Freiwillige Feuerwehr** die vorhandenen Räumlichkeiten und die Geräte sind ausreichend.

GRÄFENHAUSEN

- **DRK-Ortsvereinigung Gräfenhausen/Schneppenhausen (s.o.)**
- **Freiwillige Feuerwehr:** Die neu geschaffenen Räumlichkeiten und die Geräte sind ausreichend.

2.7 VERKEHR UND LÄRMSCHUTZ¹⁹

2.7.1 INDIVIDUELLER PERSONENVERKEHR UND LÄRMSCHUTZ

2.7.1.1 Individueller Personenverkehr - Bestand

Das Plangebiet ist durch die **BAB A5**, die **B 42** und den Anschluss an die **BAB A 67** in Büttelborn hervorragend an alle der Region benachbarten Verdichtungsräume, an die Oberzentren Darmstadt, Frankfurt und Wiesbaden sowie den internationalen Flughafen Rhein-Main angebunden.

Z. T. sind entlang der BAB A5 zur Eindämmung der Lärmemissionen auf die angrenzenden Siedlungsgebiete Lärmschutzeinrichtungen errichtet worden, bzw. sind solche geplant. Dies sind im Planwerk dargestellt.

Eine günstige Anbindung der einzelnen Stadtteile an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landstraßen **L 3094** und **L 3113** bzw. über die Kreisstraßen **K 165** und **K 139**.

Die L 3094 führt vom Stadtteil Weiterstadt an Braunshardt vorbei, in Richtung Nordwesten nach Worfelden, Büttelborn und hat von Weiterstadt über die B 42 Anschluss an die BAB A 5 und die BAB A 67. Die Lärmbelastungen, die von der Landstraße L 3094 zu den bebauten Flächen ausgehen, sind über geeignete **Lärmschutzmaßnahmen**, hier **begrünte Lärmschutzwälle und -wände**, eingedämmt.

Die K 139 führt von Schneppenhausen in Richtung Westen nach Worfelden, Büttelborn, Die K 165 verbindet die Stadtteile Braunshardt, Schneppenhausen und Gräfenhausen und führt von dort nach Wixhausen.

Die innere Erschließung der Wohngebiete erfolgt in allen Stadtteilen meist über als **Tempo 30-Zonen** ausgewiesene Straßen, vereinzelt bestehen auch verkehrsberuhigte Bereiche. Auch die Ortsdurchfahrten sind abschnittsweise auf weniger als 50 km/h Höchstgeschwindigkeit beschränkt.

2.7.1.2 Individueller Personenverkehr - Planungen

Verbindungsstraße L 3094 / K 165 – L 3113 – gem. „Planfall 6“ Verkehrsentwicklungsplan

Bei Realisierung der ca. 27 ha „Wohnbaufläche-Planung“ im Stadtteil Braunshardt (ca. 750 Wohneinheiten bei 37 WE/ha) wird gemäß Verkehrsentwicklungsplan ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 4.000 KFZ pro Tag zu erwarten sein. Die Sicherstellung des entsprechenden Verkehrsflusses kann gemäß VEP durch die Verknüpfung L 3094 / K 165 - L 3113 in Verbindung mit Öffnung „Bauernbrücke“ und Sperrung der Brücke Wixhäuser Straße sichergestellt werden. Vertiefende Verkehrsuntersuchungen in Rahmen des Masterplan zum Apfelbaumgarten II zeigen, dass eine Verbindung im endgültigen Ausbaustand erforderlich ist.

Daher ist die Trasse im Planwerk als „**wichtige Verkehrsstraße-Planung**“ dargestellt und entspricht in der zeichnerischen Darstellung prinzipiell (hier nur Verbindung von Landesstraße zu Landesstrasse) dem „**Planfall 6“ Verkehrsentwicklungsplan²⁰**.“

Bei weiterführender Realisierung der Planung kann gemäß der Streckenführung „Planfall 8“ VEP eine entsprechende Umwidmung und Ausbau der anschließenden, vorhandenen Verkehrsflächen und -bauwerke erfolgen. Im Rahmen dieser Planung ist dann auch eine parallel verlaufende Radwegeverbindung vorzusehen.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials der Trassenführung „Planfall 6“ gemäß Umweltbericht:

Die Trasse verläuft auf einem Feldweg zwischen Braunshardt und Gräfenhausen. Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden durch die Planung insgesamt nur relativ

¹⁹ Vgl. auch Verkehrsentwicklungsplan 2010/2020

²⁰ dito

geringe Konflikte ausgelöst. Zu beachten ist ein ausreichender Abstand zum Flächennaturdenkmal. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln.

Im Planwerk sind außerdem öffentliche **Parkplätze** im Bestand und Planung dargestellt.

Allgemein sollen darüber hinaus folgende **Ziele** verfolgt werden:

- Konsequente Straßenraumbegrünung (insbesondere in den Gewerbegebieten)
- Steigerung der Wohnqualität durch Straßenrückbau und -umbau (Gestaltung), wo nötig und möglich
- Senkung der Fahrgeschwindigkeiten
- Umverteilung der Verkehrsfläche – soweit möglich – zugunsten von Fahrrad- und Fußgängerverkehr

Vierspuriger Ausbau der Bundesstraße B 42

Im Plan ist außerdem die Möglichkeit eines **vierspurigen Ausbaus der Bundesstraße B42 im Bereich zwischen der Kreuzung Darmstädter Straße / B42 und der Anbindung der JVA als „Planung“** dargestellt.

Empfehlungen des Landschaftsplans: Auf der überplanten Fläche werden die Wiederherstellung der natur- und kulturräumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente sowie eines Biotopverbundsystems empfohlen. Die gegen Nitratreintrag empfindlichen Böden sollten zudem behutsam bewirtschaftet werden. Auf dem für den Ausbau benötigten 15m breiten Streifen können diese Empfehlungen nicht umgesetzt werden.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials: Bei Berücksichtigung der im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird es durch die beabsichtigte großflächige Neuversiegelung vor allem zu Konflikten mit dem Bodenpotenzial und dem lokalen Klimahaushalt kommen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln.

2.7.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die Stadt Weiterstadt ist durch einen Bahnhof an das Netz des Schienenverkehrs (SPNV) angeschlossen. Der Bahnhof Weiterstadt befindet sich zwischen den Stadtteilen Weiterstadt und Braunshardt, ist von dort fußläufig zu erreichen und wird zudem von einzelnen Stichfahrten des lokalen Busverkehrs (Linie WE1 s.u.) bedient. Die Regionalbahnlinie RB75 ermöglicht Direktverbindungen nach Darmstadt sowie über die benachbarte Kreisstadt Groß-Gerau nach Mainz und in die Landeshauptstadt Wiesbaden. Die weiteren Oberzentren Frankfurt am Main; Mannheim und Heidelberg sind mit einem einmaligen Umstieg in Darmstadt Hauptbahnhof zu erreichen.

Gemäß Regionalplan 2010 handelt es sich um einen „Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr“. Die Lärmbelastung durch die Bahntrasse ist (trotz der erfolgten Lärmsanierungsmaßnahme am Schienenweg Wiesbaden – Darmstadt durch die DB AG) für die benachbarten Wohngebiete immer noch als sehr hoch einzustufen.

Die Stadt Weiterstadt ist Mitglied in der DADINA (Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation); es verkehren die folgenden **Buslinien**:

- WE 1: Darmstadt Innenstadt - B42 - Im Rödling (Segmüller) - Weiterstadt Kernstadt - Braunshardt - Schneppenhausen - Gräfenhausen – Erzhausen S-Bahnhof
- WE 2: Darmstadt Innenstadt - B42 - Im Rödling (Segmüller) - Weiterstadt Kernstadt - Braunshardt – Büttelborn - Worfelden
- WE 3: Darmstadt Hauptbahnhof - Riedbahn (Loop 5) - Weiterstadt Kernstadt
- WE 4: Darmstadt Hauptbahnhof - Riedbahn (Loop 5) - Weiterstadt Kernstadt - Büttelborn - Groß-Gerau
- 751: Darmstadt Innenstadt - Gräfenhausen - Frankfurt Flughafen Terminal

Zur Ergänzung des Busnetzes ist ein bedarfsgesteuertes flexibles Verkehrssystem in Form eines Shuttle On Demand (ODM) in der Diskussion. Vorbereitenden Planungen sind im Prozess. Eine Umsetzung ist für 2021 vorgesehen.

Eine weitere sinnvolle Ergänzung zu den Buslinien wäre eine Straßenbahnlinie bzw. zusätzliche ÖPNV-Verbindung Darmstadt – Weiterstadt. Im gemeinsamen Nahverkehrsplan des Landkreises Darmstadt-Dieburg und der Stadt Darmstadt ist die Straßenbahnlinie Darmstadt - Weiterstadt als Infrastrukturplanung enthalten. Die Linie ist allerdings noch nicht in allen Teilbereichen bestimmt. Eine vorgesehene mögliche „**ÖPNV-Trasse**“ gemäß „Nutzen-Kosten-Untersuchung Straßenbahn Darmstadt-Weiterstadt“²¹ ist im Planwerk enthalten. Der Trassenverlauf auf dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet Weiterstadt West“ ist diesem entsprechend – abweichend von der KNU - dargestellt. Der Verbindungsabschnitt zwischen der Trasse gemäß Bplan und der „KNU-Trasse“ wurde im vorliegenden Plan ergänzt.

Es sei hier darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich durch eine aktuell erfolgte Machbarkeitsstudie zur Straßenbahn Darmstadt — Weiterstadt eine neue „**Vorzugstrasse**“ angedacht ist, die zwischen der "Segmüller-Kreuzung" und der Bahnunterführung Büttelborner Weg durch die Weiterstädter Innenstadt - überwiegend entlang vorhandener Straßen – führen könnte; eine endgültige Trassenführung kann jedoch erst nach weiteren Untersuchungen abschließend festgelegt werden und ist daher in dieser Planung nicht enthalten.

Der Trassenverlauf der geplanten **ICE-Trasse**, der das Gebiet der Stadt Weiterstadt quert und zum Hauptbahnhof Darmstadt führen soll, ist im Planwerk gemäß Regionalplan 2010 „Fernverkehrsstrecke – Planung“ als Hinweis enthalten.

2.7.3 RAD- UND FUSSWEGE

Das Fahrrad stellt für große Teile der Bevölkerung - insbesondere für Kinder und Jugendliche - das wichtigste Verkehrsmittel dar. Der dennoch meist verhältnismäßig geringe prozentuale Verkehrsanteil des Rades ließe sich - insbesondere unter den in Weiterstadt vorhandenen günstigen topographischen Bedingungen - deutlich steigern.

Die zukünftigen Ziele sollen sein, einerseits Problempunkte und Gefahrenquellen, wie Fehlen gesicherter Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer, zu schmale Gehwege und fehlende Fahrradabstellplätze zu beseitigen andererseits unterbrochene sowie fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen zu ergänzen sowie herzustellen, um ein sicheres und breites Fuß- und Radwegenetz zu gewährleisten. Ebenso soll der Aspekt der behindertengerechten Ausführung von Rad- und Fußwegen (u. a. behindertengerechter Belag, Absenkung der Bürgersteige, sehbehindertengerechte Ampelanlagen) berücksichtigt werden.

Der Norden der Gemarkung Gräfenhausen wird vom **Hauptwanderweg** Groß-Gerau – Fhs. Wiesental – Wixhausen – Bhf. Messel – (Eppertshausen – Mainaschaff) des Odenwaldklubs gequert. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes die **Radwanderwege** Nr. 12, 14, 16, 19 und 21 ausgedeutet. Auch bestehende Wirtschaftswegen werden als Fuß- und Radwege genutzt.

Bei Realisierung der geplanten Verbindungsstrasse („Planfall 6“ bzw. „Planfall 8“ Verkehrsentwicklungsplan) im Plan dargestellten „wichtige Verkehrsstrasse-Planung“, ist eine parallel verlaufende **Radwegeverbindung vorzusehen**.

Alle wichtigen vorhandenen **Radwege- und Wanderwegeverbindungen** sind im Plan dargestellt. Im Rahmen von Planung und Ausbau des Radwegenetzes werden die Planungen der Nachbarkommunen berücksichtigt (u.a. eine derzeit in Planung befindliche Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Staudinger Straße und der Riedbahnstraße/Mainzer Straße, Stadt Darmstadt).

²¹ Verkehrsplanung Köhler und Taubmann (2005)

2.7.4 FLUGVERKEHR

Die Stadt Weiterstadt befindet sich ca. 25 km südlich des **Internationalen Rhein-Main Flughafens** im Abflugkorridor der „Startbahn 18 West“ und damit – gemäß RPS 2010 zu großen Teilen im Siedlungsbeschränkungsgebiet. Dies hat zur Folge, dass im Bereich der Stadt Weiterstadt eine Siedlungserweiterung nur noch im Osten des Stadtteils Braunshardt möglich ist. Die Erweiterung des Flughafens wird zukünftig eine Erhöhung der Flugbewegungen und damit eine Steigerung des Fluglärms zur Folge haben.

Die Fraport AG ist verpflichtet die Fluglärmereignisse in den Winter- und Sommerflugperioden zu ermitteln. Anhand der in den letzten Jahren festgestellten Messergebnisse ist ersichtlich, dass trotz des technischen Fortschrittes eine Erhöhung des Lärmwertes – bedingt durch die Erhöhung der Flugbewegungen – zu verzeichnen ist. Somit ist eine positive Entwicklung für die Stadt Weiterstadt hinsichtlich des **Fluglärms** sehr unwahrscheinlich.

Die Fraport AG wurde vom Land Hessen verpflichtet ein Schallschutzprogramm umzusetzen. In diesem Programm werden - in einem sog. Nachtschutzgebiet - passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Teile von Gräfenhausen und Schneppenhausen fallen darunter. Die betroffenen Eigentümer von Gebäuden und Wohnungen haben somit Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen von der Fraport AG.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb des Abflugsektors der Startbahn 18 im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der Start- und Landeflächen der Startbahn 18 von 92 müNN). (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG)

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zum Teil (s. nachstehende Tabelle) im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs.2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.

Tag-bzw. Nachtschutzzonen Stadt Weiterstadt		
Stadtteil	Tagschutzzone 2	Nachtschutzzone
Weiterstadt	Nein	Nein
Riedbahn	Nein	Nein
Braunshardt	Nein	Nein
Schneppenhausen	ja (nördl. Teil)	ja (große Teile)
Gräfenhausen	Ja	Ja

Zugleich befindet es sich zu großen Teilen innerhalb des Regionalplans Südhessen 2010 ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist. Ebenso befinden sich die nördlichen Stadtteile in unmittelbarer Nähe einer An- und Abflugstrecke des **Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach**, in welcher die Luftfahrzeuge bedingt durch den darüber liegenden Abflugsektor des Flughafens Frankfurt Main in einer Höhe von ca. 280 m über Grund fliegen. Es ist daher in einzelnen Fällen mit möglicher Beeinträchtigung durch Luftfahrzeuge von bzw. zu diesem Verkehrslandeplatz zu rechnen.

2.7.5 LÄRMMINDERUNGSPLANUNG AUFGRUND EU-RICHTLINIE

Mit der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union vom 25.06.2002 (Umgebungsärmrichtlinie - ULR) über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm hat die Europäische Union ein Konzept festgelegt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern.

Diese Richtlinie wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06.2005 in nationales Recht umgesetzt. Hiermit sind die §§ 47 a-f in das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) eingefügt worden. Die Zuständigkeit in Hessen ist bei den jeweiligen Regierungspräsidien angesiedelt.

Die Ergebnisse der Bewertungen und Planungen, die in dem „Lärmaktionsplan Hessen“ resultieren beinhaltet die Teilpläne „Straßenverkehr“, „Schienenverkehr“ und „Flughafen Frankfurt/Main“. Diese sind auf der Homepage des RP Darmstadt www.rp-darmstadt.hessen.de unter „Umwelt und Verbraucher“ einzusehen.

Die Lärmuntersuchungen ergeben, dass zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen besonders im Bereich der Bahntrasse, der B 42 und der BAB A5 unbedingt erforderlich sind. Der Lärmschutzwall entlang der A 5 ist im Planwerk dargestellt.

2.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

2.8.1 TELEKOMMUNIKATION

Im Plan sind die **Richtfunktrassen** enthalten, die die Gemarkung der Stadt Weiterstadt überqueren bzw. tangieren. Innerhalb der dort dargestellten Schutzzonen von 200 m Breite für die Richtfunkverbindungen bedürfen Bauwerke, die die jeweils festgelegte Bauhöhe überschreiten, der vorherigen Genehmigung.

Im Planwerk sind keine **unterirdischen Telekommunikations-Linien (TK-Linien)** der Interoute Germany GmbH übernommen worden. Es muss jedoch mit dem Vorhandensein in allen Bereichen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privatem Grund, gerechnet werden. Die Trassen der TK-Linien verlaufen nicht nur im Bereich von Verkehrswegen, sie durchkreuzen sowohl Felder, Waldgebiete und auch Flüsse und Seen. In diesem Zusammenhang sei hier auch auf im Plangebiet vorhandenen Kabelschutzrohranlagen der GasLINE mbH & Co.KG hingewiesen, die im Planwerk ebenfalls nicht dargestellt sind.

Auch die im Stadtgebiet vorhandenen und geplanten **breitbandigen Internetzugänge** sind in der Planzeichnung nicht enthalten - entsprechend muss mit deren Vorhandensein in allen Bereichen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privatem Grund, gerechnet werden. Die entsprechende Infrastruktur für die Bereitstellung schneller Internetzugänge wurde durch die Stadt Weiterstadt und den Zweckverband "NGA-Netz Darmstadt-Dieburg" geschaffen; betreut wird das Netz von der Deutschen Telekom.

Das neue Netz ist in großen Teilen Weiterstadts und in allen Stadtteilen so leistungsstark, dass Telefonieren, Surfen im Internet und Fernsehen gleichzeitig funktionieren. Außerdem bieten die neuen Anschlüsse im sogenannten Upload Übertragungsraten von bis zu 40 MBit/s. Auch der Ausbau der sogenannten „Nahbereiche“ in Weiterstadt und im Stadtteil Gräfenhausen sollte nach Auskunft der Telekom bis Ende 2019 abgeschlossen sein. Der Landkreis Darmstadt-Dieburg, gemeinsam mit der Stadt Weiterstadt, wird die nach dem flächendeckenden Breitbandausbau noch bestehenden digitalen Lücken schließen.

Mit einem Bundesprogramm FTTB (Fiber to the Building) wird Glasfaser zukünftig bis ins Haus gelegt und für hohe Internetgeschwindigkeiten sorgen. Derzeit werden die noch bestehenden „weißen Flecken“, die sich vor allem im Bereich der Aussiedlerhöfe und außenliegende Immobilien befinden erfasst und in die weitere Strategie aufgenommen. Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat sich als Modellregion für den 5G Mobilfunkstandard beworben.

2.8.2 GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung der Stadt wird durch die e-Netz Süd Hessen GmbH u. Co. KG, Darmstadt bereitgestellt. Da sich fast im gesamten Straßennetz **Gasleitungen** befinden, wurden im Planwerk auf die Darstellung verzichtet. Auf Bebauungsplanebene sind diese dann ggf. nochmals zu prüfen.

Eine **Ferngasleitung** der Ruhrgas AG tangiert die östliche Gemarkungsgrenze des Stadtteils Braunshardt und quert die Stadtteile Schneppenhausen und Gräfenhausen in Ost-West-Richtung. Die Leitung liegt in der Mitte eines Schutzstreifens, der in der Regel 8-10 m breit ist. Innerhalb dieses Schutzstreifens besteht Bauverbot. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind nicht zulässig. Ein Streifen von je 2,5 m rechts und links neben der Leitung muss stockfrei bleiben, Kronenschluss ist zulässig.

Ebenso nachrichtlich ins Planwerk übernommen wurden die Gasfernleitungen Nr. 10/1, 23/5 und 23/5/3 der Ruhrgas AG. Die Leitungen liegen in der Mitte eines Schutzstreifens, der i.A. 8-10 m breit ist. Innerhalb des Schutzstreifens besteht Bauverbot. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind nicht zulässig. Ein Streifen in Breite von mindestens je 2,5 m rechts und links neben der Leitung muss stockfrei bleiben. Mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers bzw. Stammfußes über die Nutzungsdauer sollten ggf. größere Abstände gewählt werden. Kronenschluss ist zulässig.

2.8.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung ist ebenfalls über die e-Netz Süd Hessen sichergestellt. Die **20-kV-Kabel** und die **Umformerstationen** sind im Planwerk nicht dargestellt. Diese sind ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die **20-kV-Hochspannungsfreileitungen** der e-Netz Süd Hessen sind im Plan enthalten. Die Hochspannungsfreileitungen verlaufen in einem $2 \times 11\text{m} = 22\text{m}$ breiten Schutzstreifen.

Weiterhin sind die **110-kV-Hochspannungsfreileitungen der Deutschen Bahn AG** Mannheim-Weiterstadt, Weiterstadt-Flörsheim und Aschaffenburg-Weiterstadt dargestellt. Die Breite des Schutzstreifens ist von den örtlichen Gegebenheiten (Mastabstand, Seilzugspannung, Abstand der Seilaufhängung von der Leitungstrasse) abhängig, die maximale Schutzstreifenbreite der 110-kV-Bahnstromleitungen im Gebiet der Stadt Weiterstadt beläuft sich auf $2 \times 30\text{m} = 60\text{m}$.

Außerdem sind die **110 kV-Leitungen der Westnetz GmbH** dargestellt. Die Schutzstreifen für diese Freileitungen betragen für die Trasse „Pkt. Weselacker – Darmstadt /Nord“ $2 \times 23\text{m} = 46\text{m}$ bzw. für die Trasse „Pkt. Dornheimer Weg – Urberach“ $2 \times 25\text{m} = 50\text{m}$. Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungssachse) dürfen keine größere Höhenänderung der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher darf nicht erfolgen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss. Bei Parallelführung müssen folgende Mindestabstände beidseitig der Leitungssachse eingehalten werden:

	bei Parallelführung	bei Kreuzungen
Gasleitungen	1,00m	0,50m
Wasserleitungen	1,00m	0,50m
Kabel	1,00m	0,50m
Kanal	1,00m	0,50m
Nachrichtenkabel	1,00 m	0,50m
Fernwärmeleitungen	5,00m	1,00m

Das **Umspannwerk** der Deutsche Bahn AG, das nördlich der Bahnlinie und westlich der L 3094 im Stadtteil Braunshardt liegt, ist im Plan als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ dargestellt.

Ebenso ist die **220- / 380-kV-Hochspannungsfreileitung** Ried-Urberach der Amprion GmbH (früher RWE) dargestellt. Sie verläuft in einem $2 \times \text{ca. } 40\text{m} = \text{ca. } 80\text{m}$ breiten Schutzstreifen.

Insbesondere bei der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich von Kompensationsflächen, die die Freileitungen der Amprion GmbH kreuzen ist folgendes zu beachten:

Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen.

Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Um die Höchstspannungsmasten ist eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m, gemessen vom Mastmittelpunkt, von Anpflanzungen freizuhalten.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

In den Leitungsbereichen dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Weiterhin müssen die Leitungen und die Maststandorte auch für schwere Fahrzeuge zugänglich sein. Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen etc. bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Träger (e-Netz Südhessen, DB Energie GmbH oder Amprion GmbH).

Der Schutzstreifen der Freileitung ist durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Alle Maßnahmen im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind mit dem jeweiligen Träger abzustimmen.

Im Plan „vermerkt“ ist darüber hinaus der Trassenkorridor für die in Planung befindliche Trasse der Höchstspannungsleitung Urberach – Pfungstadt – Weinheim – G380 – Altlußheim – Daxlanden (BBPIG-Vorhaben Nr. 19) der Amprion GmbH. Dieser verläuft – nach Verfahrensstand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der vorliegenden Planung - zunächst, aus östlicher Richtung kommend, im nördlichen Gemeindegebiet der Stadt Weiterstadt, verschwenkt dann in Richtung Südwesten und folgt in etwa der Gemeindegebietsgrenze. Schließlich verlässt der Trassenkorridor zwischen den Ortslagen von Büttelborn und Weiterstadt das Gemeindegebiet der Stadt Weiterstadt und verläuft weiter in Richtung Riedstadt.

2.8.4 ERDGASSONDEN

Das Gebiet der Stadt Weiterstadt wird von auf Erdgas verliehenen erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert. Innerhalb dieser Felder wurden 7 Bohrungen abgeteuft, die sämtlich wieder verfüllt wurden; im FNP-Planwerk sind diese Bohrungen dargestellt.

2.8.5 WINDKRAFTANLAGEN

Das Plangebiet ist für die Aufstellung von Windkraftanlagen aufgrund bestehender ungünstiger Windverhältnisse nicht geeignet. Daher weist der „Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien“ des Regionalplans 2010 keine Standorte für Anlagen zur Nutzung von Windenergie aus.

Weitere Gründe für den Verzicht auf die Darstellung von Windkraftanlagen wären auch die Lage fast des gesamten Stadtgebiets (außer den Siedlungsflächen-Bestand, Siedlungsflächen-Planung und kleine Bereiche für Landschaftsnutzung- und -pflege) innerhalb des Regionalen Grünzuges sowie die Nähe zu den bestehenden Siedlungsgrenzen. Aus diesem Grund stehen notwendige Abstandsflächen zu den Windkraftanlagen nicht zur Verfügung.

Da die Möglichkeit besteht, dass sich in den nächsten Jahren die technischen Entwicklungen von Windenergieanlagen verändern und somit auch das Gebiet der Stadt Weiterstadt als Standort interessant werden kann, könnte zum gegebenen Zeitpunkt ein möglicher Standort für Windenergiegewinnung im „Dreikommuneneck“ (Griesheim – Büttelborn – Weiterstadt) in Erwägung gezogen werden. Zum gegebenen Zeitpunkt sind die entsprechend geltenden Bestimmungen zum Schutz von Freileitungen im Bereich von Windenergieanlagen einzuhalten, die durch die Deutsche Elektrotechnische Kommission in DIN und VDE ist vom Komitee „Freileitungen“ festgelegt worden sind.

2.8.6 TIEFENGEOTHERMIE

Energiegewinnung durch Tiefengeothermie ist in der Gemarkung Weiterstadt ebenfalls nicht zu realisieren.

2.8.7 BIOGASANLAGEN

Biogasanlagen bestehen bereits in Wixhausen und Griesheim, so dass der nötige Flächenbedarf für Biomasse nicht mehr zur Verfügung steht.

2.8.8 SOLARENERGIE

Anlagen für Solarenergiegewinnung sollten vorzugsweise als Doppelnutzung umgesetzt werden, z.B. im Bereich von Lärmschutzwällen/ -wänden, Regenrückhalteanlagen etc., wie dies bei dem Lärmschutzwall an der BAB A 5, südlich der B 42 auch bereits realisiert wurde. Bei bestehenden bereits bewachsenen Lärmschutzwällen muss die Errichtung von Solaranlagen mit den damit erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abgewogen werden, außerdem ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Nutzfläche nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wurden weitere mögliche Flächen für Solarenergiegewinnung im Bereich der N-S verlaufenden Lärmschutzwälle insbesondere an der BAB A 5 in Gräfenhausen, dargestellt.

2.8.9 WASSERVERSORGUNG

Für die Wasserversorgung der Stadt Weiterstadt zuständig ist das Versorgungsunternehmen e-Netz Süd Hessen GmbH und Co. KG. Da sich fast im gesamten Straßennetz **Wasserleitungen** befinden, wurden im Planwerk auf die Darstellung verzichtet. Auf Bebauungsplanebene sind diese dann ggf. nochmals zu prüfen.

Die bestehende Trinkwassergewinnungsanlage ist als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Planungen liegen z. Z. nicht vor.

Die Wasserversorgung erfolgt im Auftrag der Stadt Weiterstadt durch die ENTEGA; insofern handelt es sich weder um Eigenversorgung, noch um Fremdbezug. Diese bezieht das Trinkwasser über ihren Vorlieferanten Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß- Gerau (Hessenwasser). Die Hessenwasser betreibt infiltrationsgestützte Wasserwerke im Hessischen Ried. In den genannten Wasserwerken wird das Rohwasser naturnah mittels einer Enteisung und Entmanganung zu Trinkwasser gemäß TrinkwV aufbereitet. Eine weitere Nachbehandlung (Bsp. Enthärtung, Desinfektion) erfolgt nicht und ist - nach Angaben des Vorlieferanten - nicht notwendig. Inwieweit hier ein Nitrateintrag durch die Landwirtschaft gegeben bzw. von Belang ist, ist nicht bekannt.

Der Nachweis der Sicherstellung zur Deckung des Wasserbedarfs bereitzustellenden Trinkwassermenge ist für den Versorgungsbereich der Wasserwerke Eschollbrücken und Pfungstadt im Rahmen der derzeit nicht geförderten 1,2 Mio. m³/a erbracht. Darüber hinaus wird auf die Infiltration von bis zu 6,2 Mio. m³/a aufbereiteten Rheinwassers bei den beiden genannten Wasserwerken verwiesen, die auch in ferner Zukunft ein ausreichendes Dargebot sicherstellen wird. Außerdem sind seit 1973 zusätzliche Mengen beantragt, zuletzt auch durch den Hilfsantrag von 1989 zur Mehrförderung von zusätzlichen 2,0 Mio. m³/a.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind weder gegenwärtig noch künftig Versorgungsprobleme gegeben, bzw. zu erwarten. Dies liegt insbesondere an der indirekten Brauchwassernutzung durch die Grundwasseranreicherung des WHR. Dadurch werden künftig bis zu 50% der Trinkwassermenge aus der Infiltration aufbereiteten Rheinwassers bereitgestellt. Die Grundwasserbilanz wird durch die Mehrförderungen unter Mehrinfiltration nicht verändert.

Bei der Ausweisung und Bebauung künftiger Gebiete ist auf die steigenden Grundwasserstände hinzuweisen. Inwieweit ein Ansteigen in der Zukunft aufgrund der Klimaveränderung und der damit

verbundenen geringeren Niederschlagsmengen noch gegeben sein wird, bleibt abzuwarten. Die vorhandenen Wassertransportleitungen sind im Planwerk enthalten. Neuanlagen und wasserwirtschaftliche Sanierungsarbeiten sind nach Angaben des Versorgungsunternehmens z.Zt. nicht erforderlich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter rein sachlicher Betrachtung sind weder gegenwärtig noch künftig Versorgungsprobleme gegeben, bzw. zu erwarten.

Die **Löschwasserversorgung** im Plangebiet ist gesichert. Gemäß aktuell durchgeführten Netzberechnungen ist eine Leitungsgebundene Löschwasserbereitstellung gemäß DVGW-Richtlinie W405 in der Fläche über das Wassernetz der ENTEGA in Weiterstadt und den Stadtteilen weitgehend gewährleistet. In Randbereichen, in denen dies nicht der Fall ist, wird eine (zusätzliche) nicht-leitungsgebundene Löschwasservorhaltung erforderlich.

2.8.10 GRUNDWASSER²²

Das Hessische Ried, an dessen Rand das Stadtgebiet liegt, spielt wegen seiner mächtigen Grundwasserspeicher eine wesentliche Rolle für die regionale und überregionale Wasserversorgung. In den letzten Jahren ist der Grundwasserspiegel durch umfangreiche Grundwasserentnahmen, zunehmende Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation (Siedlungsbereich) und unterdurchschnittlichen Niederschlagsmengen schwankend. Die Folgen waren u. a. Setzungsschäden an Gebäuden, Verdrängung der natürlichen Landschaftselemente, Verringerung des Dauergrünlandes und Waldschäden. Nach Auskunft des Forstamtes Darmstadt ist u. a. auch das Waldgebiet „Braunshardter Tännchen“ stark betroffen.

Inzwischen führten die Minderentnahmen der Fa. Merck zum Teil zu hohen Grundwasserständen, die wiederum Vernässung zur Folge hatten und haben. Zur Lösung der beschriebenen Problemkreise erfolgt die Grundwasserbewirtschaftung seit ca. 10 Jahren auf der Grundlage eines integrativen Konzeptes zur Grundwasseranierung, vorgelegt durch das Ingenieurbüro Brandt-Gerdes-Sitzmann, rechtskräftig durch Bescheid des RP, 2004.

Die früheren Nutzungskonflikte wurden 1999 über den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried in dessen Geltungsbereich das Plangebiet liegt in einer Abwägung des Landes Hessen geregelt und verbindliche Grundwasserstandsvorgaben festgelegt, die seither durchgängig eingehalten werden.

Der Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 9. April 1999 gem. §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24. Mai 1999, Nr. 21, S. 1659 – 1747 veröffentlicht. Zielsetzung des Grundwasserbewirtschaftungsplans ist die langfristige Sicherstellung der Trinkwasserversorgung unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit der Region. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen bzw. –absenkungen beabsichtigt, deren Auswirkungen im Rahmen zukünftiger Bebauung (z.B. Vorkehrungen gegen Vernässung) auf Bebauungsplanebene berücksichtigt werden müssen. Weiterhin werden hier Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser genannt, wie u. a. Veränderung des Verbraucherverhaltens durch Beratung bei Maßnahmen zur Wassereinsparung, Anwendung effizienter Beregnungstechniken und –steuerung insbesondere in der Landwirtschaft und Entsiegelung öffentlicher Flächen.

Zum Schutz der Bebauung vor zu hohen Grundwasserständen und zum Nutzen des Waldes und der Landwirtschaft wird seit 2007 eine städtische Grundwasserbewirtschaftungsmaßnahme durchgeführt, welche zugleich die landwirtschaftliche Beregnung unterstützt und überschüssiges Wasser in Waldgebiete versickert

Im Gebiet der Stadt Weiterstadt vorhandene **Grundwassermessstellen**, die Auskunft über die Grundwasserbeschaffenheit, bzw. über die Grundwasserstände geben, sind in der Örtlichkeit zu erhalten und der Zugang ist jederzeit zu gewährleisten.

²² Vgl. LP (2001) Kapitel 4.4.1, 5.3, 7.3.2 und 8.3.1

Die Grundwassermessstellen des Landes Hessen sind nicht vollständig im Plan dargestellt. Da eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Messstellen zum Planungszeitpunkt von den zuständigen Behörden zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht gesehen wird, erfolgt die konkrete Verortung der Landesgrundwassermessstellen im Rahmen zukünftiger verbindlicher Bauleitplanungsverfahren.

2.8.11 ABWASSERBEHANDLUNG

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch den Eigenbetrieb Stadtwerke der Stadt Weiterstadt. Hierfür betreiben die Stadtwerke **zwei Kläranlagen**, die den aktuellen Einleitungsgenehmigungen der Aufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) entsprechen. Im Plan dargestellt sind die beiden „Kläranlagen-Bestand“ sowie eine mögliche Erweiterungsfläche für die Kläranlage Weiterstadt, sofern eine vierte Reinigungsstufe erforderlich wird.

Die **Kläranlage in Weiterstadt** ist für die Stadtteile Weiterstadt/Riedbahn, Braunshardt und Schneppenhausen zuständig. Die zweite Kläranlage – **in Gräfenhausen** - reinigt das Abwasser des Stadtteils Gräfenhausen. Für die Baugebietserweiterung Apfelbaumgarten in Braunshardt ist vorgesehen, dass das Abwasser nach Gräfenhausen geleitet wird.

Bei Realisierung des Wohngebietes „Apfelbaumgarten II“ ist vorgesehen, Abwasser von Schneppenhausen nach Gräfenhausen "umzuklämmen"; es erfolgt ein Neuanschluss des Gebietes „Apfelbaumgarten II“ an die Kläranlage Weiterstadt.

Die Entwässerung ist durch ausreichende Kapazität der Kläranlage gesichert.

Alle Stadtteile sind an die **öffentliche Kanalisation** angeschlossen. Außengehöfte wurde nach Auslaufen der Privilegierung über Druckleitungen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Da sich fast im gesamten Straßennetz **Abwasserleitungen** befinden, wurde im Planwerk auf die Darstellung verzichtet. Auf Bebauungsplanebene sind diese dann ggf. nochmals zu prüfen.

Mehrere **Abwasserhebeanlagen** und **Regenüberlaufbauwerke** befinden sich über das Stadtgebiet verteilt und sind im Plan dargestellt. Der Schlimmergraben und der Weichmannsgraben fungieren für die beiden Kläranlagen als Vorfluter.

Alle vorhandenen Bauflächen liegen außerhalb von natürlichen bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

2.8.12 ABFALLBESEITIGUNG

Die **Müllbeseitigung** erfolgt durch den Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung (ZAW) für den Landkreis Darmstadt-Dieburg, der zur Erfüllung dieser Aufgabe weitere Unternehmen beauftragt hat. Die Abfallentsorgung umfasst das Einsammeln der im Stadtteilgebiet anfallenden Abfälle im Hol- und Bringsystem und die Abgabe dieser Abfälle an den oder die Entsorgungspflichtigen.

In den Haushalten werden Restmüll, Biomüll, Papier und der „gelbe Sack“ getrennt gesammelt. Alle weiteren Abfallentsorgungen, wie u. a. Sperrmüll, werden gesondert entsorgt.

Im Stadtgebiet sind **Container-Stellplätze** u. a. für Altglas verteilt; diese öffentlich zur Verfügung gestellten Stellplätze werden von dem privatwirtschaftlich organisierten Entsorgungssystem der DSD AG bewirtschaftet.

Für **Bauschutt** gibt es in Weiterstadt keine Lagerflächen. Die Entsorgung erfolgt u.a. auf der Hochdeponie Büttelborn.

Die **Kompostierung** erfolgt durch das DADI-Werk, Eigenbetrieb für Energie- und Abfallwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, das verschiedene Kompostierungsanlagen unterhält. Die von dem Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg (ZAW) eingesammelten Bioabfälle werden in der Kompostierungsanlage Weiterstadt nördlich der JVA zu Kompost verarbeitet.

2.9 GRÜNFLÄCHEN²³

Die Eignung des Plangebietes für die **landschaftsbezogene Erholung** wird im Gebiet der Stadt Weiterstadt insbesondere durch ein dichtes Infrastrukturnetz und die damit einher gehenden Zerschneidungseffekte, hohe Lärm- und Schadstoffemissionen durch die Autobahn, Bahnlinie und andere Verkehrswege, den zunehmenden Fluglärm, den privaten Pkw-Verkehr, Gewerbeflächen und in geringerem Umfang auch durch die fortschreitende Technisierung des Landschaftsbildes (z.B. Stromleitungen, Photovoltaikanlagen, Sendemasten) gemindert.

Von besonderer Bedeutung für die Qualität dieses Naherholungsraumes ist daher auch die Beziehung zwischen bebauten Gebieten und der umgebenden Landschaft sowie den im Siedlungsbereich befindlichen **öffentlichen und privaten Grünflächen**.

Grundsätzlich gilt für alle im Folgenden genannten Flächen, diese entsprechend den Vorschlägen des Landschaftsplans naturnah zu gestalten (u. a. durch die Pflanzenauswahl nach den Pflanzlisten lt. LP 2001) und eine möglichst **naturverträglich gestaltete Vernetzung** entlang der Rad- und Fußwege.

Auch die konsequente **Gestaltung und Eingrünung der Siedlungsränder** kann zur Beibehaltung bzw. Steigerung des Naherholungswertes einen positiven Beitrag leisten. Es wird als sinnvoll erachtet, die Grünflächen untereinander durch **Straßenbegleitgrün** und - wie bereits erfolgt - durch begrünte **Lärmschutzwälle** zu vernetzen.

Außer den unten aufgeführten Grünflächen, werden für Sport- und Freizeitaktivitäten sowie für die Wochenend- und Feierabenderholung von der Bevölkerung die in der vorliegenden Planung als Sondergebiet dargestellte Freizeit- und Erholungsanlage im Westen des Stadtteils Weiterstadt, das sich unmittelbar im Süden an die Gemarkung von Braunshardt anschließt – einschließlich des sich anschließenden „Braunshardter Tännchens“ - und das Erholungsgebiet „Steinrodsee“ im Stadtteil Gräfenhausen genutzt. Im Landschaftsplan sind darüber hinaus auch Straßenzüge dargestellt, die sich für „Maßnahmen zur Straßengestaltung“ anbieten und bei entsprechenden Vorhaben berücksichtigt werden können.

2.9.1 PARKANLAGEN

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Eine „**Parkanlage**“ befindet sich im Stadtteil Weiterstadt südlich der Bahnlinie östlich der Verlängerung „Freiherr-vom-Stein-Straße“.

BRAUNSHARDT

Eine im Norden gelegene großflächige „**Parkanlage**“, der ca. 3,9 ha großen Schlossgarten, zeichnet den Siedlungsbereich von Braunshardt positiv aus. Weitere Flächen (ca. 0,9 ha), die als „Parkanlage“ dargestellt sind, dienen u.a. auch als Lärmschutz an der L 3094.

2.9.2 SPORTANLAGEN

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Bezüglich der Freizeitsportanlagen besitzt der Stadtteil Weiterstadt im Bereich „Aulenberg / Klein-Ge-rauer-Weg“ eine Sportanlage mit ca. 26.000 qm Nettosportfläche. Der Bedarf an solchen Einrichtungen ist damit gedeckt.

Ein Teil der bisher im FNP als „Grünfläche“ dargestellten Sportanlagen im Bereich „Aulenberg“ sind in der vorliegenden Planfassung in „SO4 – Freizeit und Erholung“ umgewidmet worden (vgl. Kapitel 2.5.4). Die im Norden des Bereichs befindlichen Sportplätze mit einer Fläche von ca. 4,8 ha sind weiterhin als „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

²³ Vgl. LP Kapitel 5.5

BRAUNSHARDT

Nordwestlich an den Schlossgarten schließt sich die **Sportanlage**, bestehend aus einem Kleinspielfeld und einem Rasenplatz, Leichtathletikanlagen, sowie einem Bereich für Streetball und eine Kartbahn in einer Größe von ca. 2,1 ha, an.

SCHNEPPENHAUSEN

Nördlich der Siedlungsfläche von Schneppenhausen befindet sich eine **Sportanlage**, bestehend aus einem Rasenplatz, einem Kunstrasenplatz und Leichtathletikanlagen, in einer Größe von ca. 2,4 ha sowie die **Tennisanlage** mit vier Tennis-Außenplätzen in einer Größe von ca. 0,8 ha.

GRÄFENHAUSEN

Am südlichen Siedlungsrand befindet sich eine Sportanlage mit einer Größe von ca. 5,9 ha bestehend aus drei Rasenplätzen, zwei Kleinspielfeldern einer 400m Bahn, Leichtathletikanlage, einer Sporthalle und einer Rollschuhbahn.

2.9.3 KINDERSPIELPLÄTZE

Spielplätze für Kinder von 6-12 Jahren sollen sich in unmittelbarer Nähe von Wohnanlagen befinden. Bolzplätze für Jugendliche sollten möglichst am Rand der Wohnbebauung angesiedelt sein. Bei der Anlage von neuen Kinderspielplätzen oder dem Umbau bestehender Plätze sollten natürliche Gestaltungselemente (Bäume, Sträucher, Wiesen, Steine, Holzelemente und Sandflächen) verwendet und Erfordernisse von Barrierefreiheit und Inklusion berücksichtigt werden. Eine Neuanlage von Spielplätzen sollte insbesondere dort erfolgen, wo eine Entfernung von max. 500 m vom Spielplatz zu der am weitesten entfernt gelegenen Wohnung überschritten wird.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Insgesamt gibt es im Stadtteil Weiterstadt sieben **Kinderspielplätze**, im Stadtteil Riedbahn gibt es davon zwei sowie einen **Bolzplatz**.

BRAUNSHARDT

Im Stadtteil Braunschardt gibt es fünf **Kinderspielplätze**.

SCHNEPPENHAUSEN

Im Stadtteil gibt es einen Bolzplatz und zwei **Kinderspielplätze**.

GRÄFENHAUSEN

Im Stadtteil gibt es vier **Kinderspielplätze**.

2.9.4 FRIEDHÖFE

Der aktuelle Bestand an Friedhofsfläche von derzeit ca. 5,6 ha ist für die Stadt Weiterstadt ausreichend. Bei der Planung von Friedhöfen sollen die Richtlinien des Erlasses des Hess. Ministeriums des Innern und für Europaangelegenheiten vom 17.07.1991 (St.Anz. 31/1, S. 1834 f - "Anlage und Erweiterung von Friedhöfen") berücksichtigt werden.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Es gibt einen „**Friedhof – Bestand**“ „Im Laukesgarten“, mit ca. 1,8 ha.

BRAUNSHARDT

Im Norden der bebauten Ortslage befindet sich der **Friedhof** mit einer Größe von ca. 0,8 ha.

SCHNEPPENHAUSEN

Der zugehörige **Friedhof** befindet sich östlich außerhalb der Ortslage jenseits der östlichen Gemarkungsgrenze auf gräfenhäuser Gemarkung (s. u.).

GRÄFENHAUSEN

In Gräfenhausen gibt es einen „**Friedhof-Bestand**“ mit einer Fläche von knapp 3 ha. Er befindet sich an der westlichen Gemarkungsgrenze Gräfenhausen / Schneppenhausen und ist auch für den Stadtteil Schneppenhausen zuständig.

2.9.5 PRIVATE GÄRTEN

Im Außenbereich der Gemarkung Weiterstadt existiert zum Zeitpunkt der Planerstellung eine Vielzahl illegal errichteter Freizeitgärten mit Umzäunungen und Gartenhütten. Die Bauaufsicht des Landkreises ist gesetzlich verpflichtet gegen ungenehmigte Gärten und Anlagen in der freien Landschaft vorzugehen, allerdings wurden bisher keine Abrissverfügungen erteilt. Das Regierungspräsidium sowie die Landesregierung drängen schon seit einigen Jahren auf Klärung der Situation.

Die Neuregelung (Konzentration der Gartenflächen um bestehende größere Gärten) ist entsprechend unter der Zielsetzung erfolgt, durch die Arrondierung bestehender, als erhaltenswert eingestufte Freizeitgärten eine geeignete Alternative zur Legalisierung von „Splittergärten“ im Außenbereich zu ermöglichen und in ausreichendem Maße Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen, falls der Kreis gegen illegale Gärten im Außenbereich vorgehen sollte.

Die konkrete Darstellung der „**privaten Gärten**“ im vorliegenden FNP beruht auf dem Arbeitsergebnis des Beirats zum FNP (aus dem dort entwickelten Maßnahmenplan stammen die Kürzel K1, K2 etc., die auch im Umweltbericht verwendet bzw. ergänzt wurden). Dieser Grundlage entsprechend sind in der vorliegenden Planung nur noch die **im Außenbereich der Gemarkung im Verbund bestehenden Freizeitgärten** als „Private Gärten“ dargestellt.

Um einen Flächenausgleich für die übrigen, nun fehlenden Gartenflächen (**nun nicht mehr dargestellten „Splitterflächen“**) zu gewährleisten wurden **neue Flächen, die an die bestehenden angrenzen und naturschutzfachlich abgestimmt** sind, als „Planung“ ergänzt. Die Inanspruchnahme von Ackerland soll erst dann erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf vorliegt.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Im Stadtteil Weiterstadt / Riedbahn werden insgesamt 5,9 ha „**private Gärten-Planung**“ dargestellt.

- **K 2** (vgl. Anlage 1, Umweltbericht zum FNP (2019)): ca. 1,27 ha

Die Fläche befindet sich nördlich angrenzend an die Bahnlinie.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Aufwertung der Gartenflächen wird durch die Planung eine eher positive Entwicklung ausgelöst. Zu beachten ist jedoch die Lärmproblematik durch die Lage der Fläche an der viel befahrenen DB-Trasse. Da die neu zu entwickelnden Gärten möglichst ortsnah liegen sollen, lässt sich diese Beeinträchtigung auch an anderer Stelle kaum vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln.

- **K 3** (vgl. Anlage 2, Umweltbericht zum FNP (2019)): ca. 3,95 ha

Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage, an der B 42.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Aufwertung der Gartenflächen wird durch die Planung eine eher positive Entwicklung ausgelöst. Zu beachten ist jedoch die Lärmproblematik durch die Lage der Fläche an der viel befahrenen B 42. Da die neu zu entwickelnden Gärten möglichst ortsnah liegen sollen, lässt sich diese Beeinträchtigung auch an anderer Stelle kaum vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln.

- **K 5** (vgl. Anlage 3 Umweltbericht zum FNP (2019)): ca. 0,63 ha

Die Fläche befindet sich nördlich angrenzend an die Bahnlinie.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Aufwertung der Gartenflächen wird durch die Planung eine eher

positive Entwicklung ausgelöst. Zu beachten ist jedoch die Lärmproblematik durch die Lage der Fläche zwischen der viel befahrenen DB-Trasse und der Arheilger Straße. Da die neu zu entwickelnden Gärten möglichst ortsnah liegen sollen, lässt sich diese Beeinträchtigung auch an anderer Stelle kaum vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln.

BRAUNSHARDT

- K 1 (vgl. Anlage 12): ca. 2,53 ha
Die Fläche befindet sich nördlich der L 3094.

K1 West (ca. 1,2 ha)

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden durch die Planung insgesamt nur relativ geringe Konflikte ausgelöst. Zu beachten ist jedoch die Lärmproblematik durch die Lage der Fläche an der viel befahrenen Landesstraße. Da die neu zu entwickelnden Gärten möglichst ortsnah liegen sollen, lässt sich diese Beeinträchtigung auch an anderer Stelle kaum vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln sein.

K1 Ost (ca. 1,4 ha)

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden durch die Planung insgesamt nur relativ geringe Konflikte ausgelöst. Zu beachten ist jedoch die Lärmproblematik durch die Lage der Fläche an der viel befahrenen Landesstraße. Da die neu zu entwickelnden Gärten möglichst ortsnah liegen sollen, lässt sich diese Beeinträchtigung auch an anderer Stelle kaum vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln sein.

BH 1 (vgl. Anlage 13): ca.1,31 ha

Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden durch die Planung insgesamt nur relativ geringe Konflikte ausgelöst. Zu beachten ist jedoch die Lärmproblematik durch die Lage der Fläche an der viel befahrenen Landesstraße. Da die neu zu entwickelnden Gärten möglichst ortsnah liegen sollen, lässt sich diese Beeinträchtigung auch an anderer Stelle kaum vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln sein.

SCHNEPPENHAUSEN

- SH 1 (vgl. Anlage 14): ca. 0,51 ha
Die Fläche befindet sich südwestlich der Ortslage

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden durch die Planung insgesamt nur relativ geringe Konflikte ausgelöst. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln.

GRÄFENHAUSEN

- GH 2 (vgl. Anlage 8): ca. 2,43 ha
Die Fläche befindet sich zwischen der L 3113 und der Bebauung westlich der Frankfurter Straße.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden durch die Planung insgesamt nur

relativ geringe Konflikte ausgelöst. Zu beachten ist jedoch die Lärmproblematik durch die Lage der Fläche an der L 3113. Da die neu zu entwickelnden Gärten möglichst ortsnah liegen sollen, lässt sich diese Beeinträchtigung auch an anderer Stelle kaum vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen einer detaillierten Artenschutzprüfung zu ermitteln.

2.9.6 DAUERKLEINGARTENANLAGEN

Der Bedarf an „**Dauerkleingärten**“ wird aus der Zahl der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (12-15 WE/Garten) ermittelt wobei sich allerdings feststellen lässt, dass sich die tatsächliche Nachfrage regional sehr unterschiedlich darstellt und von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst wird. In der Stadt Weiterstadt kann derzeit die Nachfrage durch den Bestand an Dauerkleingärten gedeckt werden. Diese sind im Planwerk dargestellt.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Im Stadtteil Weiterstadt gibt es eine Dauerkleingartenanlage im Bereich „Laukesgarten“ mit einer Fläche von ca.1 ha.

SCHNEPPENHAUSEN

Im Stadtteil Schneppenhausen gibt es eine ca. 0,5 ha große Anlage, die sich am südwestlichen Siedlungsrand befindet. Bei einer angenommenen Parzellengröße von 250 qm ergeben sich ca. 20 Parzellen.

2.9.7 HUNDEAUSBILDUNGSPLÄTZE, HUNDEAUSLAUF-WIESEN²⁴

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Bereits bestehende „**Hundeausbildungsplätze**“ befinden sich im Bereich **Gräfenhäuser Weg** (Hunde-sportverein), nördlich der Bahntrasse südlich des Weges „**Im Viehweidgarten**“ und eine „**Hundeauslauf-Wiese**“ befindet sich südlich des Recyclinghofs.

BRAUNSHARDT

Eine **Hundeauslauf-Wiese** befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Braunshardt.

GRÄFENHAUSEN

Vorgesehen ist hier eine Hundeauslauf-Wiese am östlichen Siedlungsrand von Gräfenhausen nördlich der Wixhäuser Straße (K165) bis zum Lärmschutzwall an der A5. Aufgrund der nicht erfolgten planungsrechtlich bisher vorgesehenen Gartennutzung an diesem Standort, soll hier langfristig die Entstehung einer Hundeauslaufwiese ermöglicht werden.

- **Grünfläche-Planung / Hundeauslaufwiese: ca. 0,7 ha**

Bisherige Darstellung: 'Grünfläche, Kleingarten-Bestand'

Empfehlungen des Landschaftsplans: Auf der geplanten Grünfläche werden die Wiederherstellung der natur- und kulturraumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente sowie eines Biotopverbundsystems empfohlen. Die gegen Nitrateintrag empfindlichen Böden sollten zudem behutsam bewirtschaftet werden. Dem Entwicklungsziel steht die geplante Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials gemäß Umweltbericht: Bei Realisierung der im Umweltbericht formulierten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung dürfte es nicht zu wesentlichen Konflikten mit den Schutzgütern des Naturhaushaltes kommen.

²⁴ Es sei darauf hingewiesen, dass für die Anlage der „Hundeauslauf-Wiesen“ - u.a. aufgrund der erforderlichen Umzäunung - ein „einfacher Einzelantrag“ für den Außenbereich bei der UNB zu stellen ist.

2.9.8 REITSPORTANLAGEN

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Im Bereich Gräfenhäuser Weg befinden sich südlich an den Hundeausbildungsplatz angrenzend eine „**Reitsportanlage mit Reithalle Bestand**“. Eine Steigerung des Naherholungswertes kann auch hier durch eine Bepflanzung des im Norden des Geländes verlaufenden „Brühlgrabens“ und einer Anlage von Grünland beiderseits des Grabens erzielt werden.

Eine „**Reitsportanlage Planung**“ befindet sich an der nördlichen Gemarkungsgrenze des Stadtteils „Weiterstadt“. Hier handelt es sich um den Teilbereich eines ehemaligen Aussiedlerhofes („Margarethenhof“), der zur Reitanlage umgenutzt wurde. Die Fläche ist als „Planung“ dargestellt, da eine abschließende bauleitplanerische Legalisierung aussteht.

2.9.9 MODELLFLUGGELÄNDE

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Ein „**Modellfluggelände-Bestand**“ befindet sich östlich der JVA im Bereich der Fläche „Wald-Planung“ in der Gemarkung Weiterstadt.

2.10 FLIESS- UND STILLGEWÄSSER²⁵

2.10.1 FLIESSGEWÄSSER

Die vier das Plangebiet von Osten nach Westen durchfließenden größeren Bachläufe gehören alle dem Schwarzbach / Ried-System an. Es handelt sich dabei um Apfelbach, Mühlbach, Schlimmergraben / Brühlgraben und Darmbach. Das Plangebiet kann aufgrund geringer Niederschläge, hoher Infiltrationsraten und wenig geneigter Topographie als abflussarm eingestuft werden.

Das Planwerk enthält den Hinweis auf die gemäß LP20 künftig zu entwickelnde Auen- und Retentionsräume der Gewässer Darmbach, Schlimmergraben, Mühlbach und Apfelbach (vgl. Kapitel 5.1).

Der an der Südgrenze der Gemarkung Weiterstadt gelegene **Darmbach**²⁶ entspringt südöstlich von Darmstadt am Odenwaldrand und ist innerhalb des Plangebietes auf ganzer Länge naturfern gestaltet.

Der von Arheilgen kommende Brühlgraben ist außerhalb des Waldes grabenartig ausgebaut. Er führt erst ab der Kläranlage Weiterstadt, als deren Vorfluter er fungiert, ganzjährig Wasser; ab hier trägt er die Bezeichnung **Schlimmergraben**.

Der Norden des Plangebietes wird vom etwas naturnaher geprägten **Apfelbach** durchquert, der in der Gemarkung Gräfenhausen aus dem Zusammenfluß von Hahnwiesenbach und Brühlwiesengraben bzw. aus einem Abschlag des südlich verlaufenden **Mühlbaches** entsteht.

Weitere kleine Fließgewässer, die fast alle ein grabenartiges Gepräge zeigen, sind **Holzgraben, Ohlenbach, Helgengraben, Schwellwegsgraben und Blindgraben**. Während den im südlichen Teil des Plangebietes liegenden Gewässern eine typische Begleitvegetation weitgehend fehlt, zeigen Mühl- und Apfelbach in den meisten Abschnitten mehr oder weniger charakteristisch ausgeprägte Ufergehölzsäume.

Die Gewässer des dicht besiedelten Hessischen Riedes unterliegen vielfältigen Nutzungen, von denen sich vor allem die kommunalen und industriellen Abwassereinleitungen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung negativ auf die Wasserqualität auswirken. Darüber hinaus werden die Gewässer durch oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser belastet, das heute fast durchweg über die

²⁵ Vgl. LP 2001 Kapitel 4.4.2 und 8.3.2

²⁶ Im 'Bewirtschaftungsplan Gewässersystem Schwarzbach / Ried' wird der Bach in seinem zur Weiterstädter Gemarkung gehörenden Teil als 'Landwehr' bezeichnet.

Kanalisation dem nächsten Vorfluter zugeführt wird. Das mangelnde Gefälle der Fließgewässer, die geringe Eigenwasserführung und die verschiedenartigen Einleitungen haben zudem erhebliche Schlammablagerungen in den Gewässern zur Folge. Darüber hinaus wird die natürliche Selbstreinigungskraft durch den Gewässerausbau, die Verschmutzung und das gleichzeitig vorhandene Sauerstoffdefizit mehr oder weniger stark eingeschränkt. Insgesamt hat sich die **Gewässergüte** innerhalb des Plangebietes seit 1994 – mit Ausnahme des Schlimmergrabens - jedoch deutlich verbessert: Die Einstufung des Verschmutzungsgrades findet sich im Landschaftsplan bzw. aktuelle Informationen zu Struktur, Biologie und Chemie der Fließgewässer auf der Homepage der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie unter: <http://www.hlnug.de/start/wasser/fliessgewaesser.html>.

Der mittlere Teil des Plangebietes ist von einem relativ dichten Netz an **Entwässerungsgräben** durchzogen. Die meisten dieser Gräben sind zwischenzeitlich jedoch stark verlandet, so dass hier nur noch nach starken Regenfällen Wasser abgeführt wird. Im Süden der Gemarkung Weiterstadt gibt es zudem noch Teile eines ehemals engmaschigen Grabensystems, mit dem in der Vergangenheit Abwässer zur Verrieselung auf die Felder verbracht wurden ('ehemaliges Rieselgebiet').

2.10.2 STILLGEWÄSSER

Stehende Gewässer fehlen dem Plangebiet von Natur aus völlig. Im Norden der Gemarkung Gräfenhausen gibt es im Bereich ehemaliger bzw. noch aktuell betriebener Abbaugelände einige bedeutendere Wasserflächen, von denen der intensiv als Naherholungsgebiet genutzte **Steinrodsee** flächenmäßig die größte ist.

Nordwestlich davon befindet sich der „**Anglerpark**“ der bauleitplanerisch als „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ überplant wurde (Bplan „Freizeitanlage am Apfelbach“).

Auch auf der aufgelassenen Abbaufäche des **Naturdenkmales 'Entenpfuhl'** hat sich ein Teich ausgebildet, der zwischenzeitlich jedoch stark in Verlandung begriffen ist.

Der Wasserspiegel des großflächigen **Kiesgrubengewässers im NSG 'Am Kleewoog von Gräfenhausen'** schwankt mit den jeweiligen Grundwasserständen.

Ein Kleingewässer gibt es auch im **NSG 'Löserbecken'**.

Alle Abbaugelände verfügen darüber hinaus über kleinere, **sommerlich austrocknende Tümpel**. Ein weiterer **naturnaher Teich** befindet sich in der Flur 'Am Entenpfuhl', wo sich im Uferbereich ein größeres Röhricht entwickelt hat.

Schließlich gibt es noch **weitere kleine Teiche** auf Privatgrundstücken, die wegen ihrer Naturferne und/oder schlechten Wasserqualität nur eine relativ geringe Eignung als Lebensraum besitzen; diese sind aufgrund der Größe nicht alle im Planwerk dargestellt.

Einrichtungen zur Hochwasserrückhaltung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.11 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT²⁷

Im Plan sind die **landwirtschaftlichen Flächen** unterschieden nach Acker-Bestand und Grünland-Bestand gemäß Landschaftsplan dargestellt.

Nach Angaben der Hessischen Gemeindestatistik 2017²⁸ waren 2016 in der Stadt Weiterstadt insgesamt 1.777 ha als landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) erfasst. Die Verteilung und Art der Nutzung stellt sich wie folgt dar:

Von der landwirtschaftlich genutzten Fläche der Stadt Weiterstadt entfielen auf Dauergrünland 145 ha und auf Ackerland 1.618 ha. Etwa 500 ha des Ackerlandes wurden mit Getreide angebaut. Auf den

²⁷ Vgl. LP Kapitel 5.1, 7.4.1 und 9.2

²⁸ Hessische Gemeindestatistik 2017 – ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2016. 3. Aktualisierte Auflage, März 2018

verbleibenden Ackerlandflächen werden neben weiteren Ackerbaukulturen wie bspw. Zuckerrüben oder Winterraps auch Gemüsekulturen (vornehmlich Spargel), Erdbeeren und andere Gartengewächse, Obstkulturen und Futterpflanzen oder Pflanzen zur Energienutzung angebaut. Die Statistik trifft über die genauen Anbauverhältnisse insbesondere der Sonderkulturen keine Aussagen. Unter den Ackerlandflächen befinden sich auch Brachflächen.

Im Mai 2016 gab es in der Stadt Weiterstadt insgesamt 23 landwirtschaftliche Betriebe, davon 5 mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) unter 2 ha, 1 mit einer LF von 5 bis unter 10 ha, 1 mit einer LF von 10 bis unter 20 ha, 6 mit einer LF von 20 bis unter 50 ha, 4 mit einer LF von 50 bis unter 100 ha, 4 mit einer LF von 100 bis unter 200 ha und 2 mit 200 und mehr. Für die übrigen Betriebe ist laut Hessischer Gemeindestatistik der Zahlenwert unbekannt oder wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.

Im Mai 2016 gab es 5 landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Es handelte sich dabei um 1 Betriebe mit Rindern und 3 Betriebe mit Schweinen. Zu den weiteren Betrieben macht die Datenquelle keine Angaben.

In der Stadt Weiterstadt hat die landwirtschaftliche Nutzung der Offenlandbereiche eine große Bedeutung, wobei der überwiegende Teil dieser Flächen intensiv ackerbaulich genutzt wird. Hier handelt es sich weitgehend um hervorragendes Ackerland, das berechnungstechnisch voll erschlossen ist. So beträgt die landwirtschaftliche Produktion das 5-fache von Mittelgebirgsflächen. Auch sind diese landwirtschaftlichen Flächen sehr gut zur Produktion von nachwachsenden Rohstoffen geeignet.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es sich hier in großem Ausmaß um sehr intensiv für Sonderkulturanbau wie Erdbeer- und Spargelkulturen genutzte landwirtschaftliche Bereiche handelt. V.a. südlich der B 42 zeichnen sich diese durch überspannte Flächen mit Folien bzw. Folienhäuser aus, die sich sehr ungünstig auf dort beheimatete Offenlandtierarten auswirken.

Neben Getreide, Mais, Zuckerrüben, Sonnenblumen werden auf den Sandböden o.g. **Sonderkulturen** angebaut. Diese machen inzwischen den Großteil der landwirtschaftlichen Flächen aus. Die Forderungen nach regionalen Produkten, die ohne weite Transportwege direkt zum Verbraucher gelangen, werden hier im Plangebiet erfüllt.

Gemäß „Landwirtschaftlichem Fachplan“ (2006) liegt die „**Gesamtbewertung der Feldfunktion**“ fast überall im Bereich der Stufe 1a.

Grünlandwirtschaft ist innerhalb des Plangebietes fast ausschließlich auf die Bachauen beschränkt.

In der Vergangenheit wurde für eine effektivere Bewirtschaftung die Agrarlandschaft „ausgeräumt“. Diese und andere intensive Bewirtschaftungsformen für die intensive landwirtschaftliche Nutzung wirken sich negativ auf das Arten- und Biotoppotenzial, auf den Wasserhaushalt, auf den Boden, auf das Klima und auf die Erholungseignung aus. Auch findet tendenziell immer noch eine Überdüngung der Böden statt.

Die Landwirtschaft kann aber zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer vielfältigen, ökologisch stabilen Kulturlandschaft einen ganz entscheidenden Beitrag leisten. So ist das grundsätzliche Entwicklungsziel gemäß Landschaftsplan die Landwirtschaft in einer naturverträglichen, auf eine nachhaltige Nutzung der Naturgüter ausgerichteten Form zu betreiben. Dies bedeutet eine besonders schonende Landbewirtschaftung mit reduziertem Dünger- und Biozideinsatz, um u. a. die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung für das Grundwasser auf ein Minimum zu reduzieren. Weiterhin sollten empfohlene Maßnahmen des Landschaftsplans zur Restrukturierung der intensiv genutzten Offenlandbereiche umgesetzt werden. Weitere Entwicklungsziele und Empfehlungen von Seiten des Landschaftsrahmenplanes, des Regionalen Landschaftspflegekonzeptes des ARLL und der Landschaftsplanung sind dem LP 2001 Kapitel 7.4.1 und 8.2.1 zu entnehmen.

Die ansässige Landwirtschaft arbeitet den angesprochenen Zielen zunehmend konform. So sind fast alle Betriebe, die in der Gemarkung der Stadt Weiterstadt produzieren, Eurepgap zertifiziert, d.h. dass hohe Umweltstandards erfüllt werden. Eine Belastung der Fläche aus landwirtschaftlicher Produktion ist

auf ein Mindestmaß reduziert. Alle größeren Betriebe sind an Beratungsringe oder Privatberater angeschlossen, wodurch garantiert wird, dass immer die neuesten Erkenntnisse in die Produktion einfließen. Neben den positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre in der Landwirtschaft, (Mosaikbiotop in Schneppenhausen, Anlage von Blühstreifen und Feldlerchenfenstern etc.), ist auch in den v. g. Bereichen dem Verschwinden der Offenlandarten durch geeignete Biotopvernetzende Maßnahmen, wie beispielsweise durch das Anlegen von wegebegleitenden Randstrukturen (Blühstreifen, Randstreifen als Saumbiotop), entgegenzuwirken. „Verschwundene“ Wege sollten wiederhergestellt und naturverträglich gepflegt werden (einseitige Mahd der Wegränder, Abtransport des Mähgutes, kein Eintrag von Pestiziden oder Dünger etc.). Wegränder sind oft die letzten Zufluchtsorte für die Kleintierfauna und wesentlich für einen funktionierenden Biotopverbund.

Diesbezüglich ist auch der Hinweis des RP Darmstadt, der auf die große Bedeutung von Wegrainen als lineare Vernetzungsstrukturen in der Agrarlandschaft aufmerksam macht, zu berücksichtigen.

Im Plan sind alle **Aussiedlerhöfe** bzw. **Siedlungsflächen im Außenbereich** dargestellt.

2.12 WALDFLÄCHEN²⁹

Im **RPS 2010** sind u.a. die folgenden übergeordneten **Entwicklungsziele für „Waldflächen“** formuliert:

- „Der Wald und seine wirtschaftlichen, ökologischen sozialen und gesellschaftlichen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.“
- „Die Waldfunktionen sollen gewichtet nach ihrer lokal vorherrschenden Bedeutung durch eine naturnahe oder naturgemäße Bewirtschaftung gestärkt werden.“

Im Stadtgebiet Weiterstadt waren 2016 gemäß „Hessische Gemeindestatistik“ insgesamt 722 ha als Waldfläche genutzt³⁰, im vorliegenden FNP sind konkret insgesamt ca. 796 ha „Wald – Bestand“ und ca. 23 ha „Wald-Planung“ dargestellt. Von den bestehenden Waldflächen befinden sich ca. 521 ha in der Gemarkung Weiterstadt / Riedbahn, ca. 14 ha im Stadtteil Braunshardt und ca. 261 ha im Stadtteil Gräfenhausen. Flächen „Wald-Planung“ gibt es nur im Stadtteil Weiterstadt / Riedbahn mit einer Größe von ca. 23 ha. In Schneppenhausen sind keine Waldflächen vorhanden bzw. geplant.

Die Waldfläche unterliegt der forstwirtschaftlichen Nutzung, die allerdings durch die Schädigung des Waldbestandes infolge Nähr- und Schadstoffeintrag, Schädlingsbefall (z.B. Borkenkäfer und Maikäfer) sowie durch die Grundwasserabsenkung erheblich beeinträchtigt wird bzw. wurde. So ist das grundsätzliche Entwicklungsziel gem. LP für die Waldfläche der naturnahe, standorttypische Wald mit extensiver Bewirtschaftung. Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Waldes, die insbesondere die beschriebenen Beeinträchtigungen verringern sollen, sind dem LP Kapitel 7.4.2 und 8.2.2 zu entnehmen. Es gelten die Regeln der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft gemäß §6 Hessisches Forstgesetz. Für die Belange des Forstes ist das Forstamt Darmstadt zuständig. Die Waldflächen erfüllen ganz unterschiedliche Schutzfunktionen. Hier sind der Wasserschutz, der Naturschutz, der Lärmschutz, der Immissionsschutz, der Klimaschutz, die Erholung und das landschaftsprägende Bild zu nennen.

Die Waldflächen „Im Triesch“, „Braunshardter Tännchen“ und „Teufelshölle“ wurden aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt nach §22 des Hessischen Forstgesetzes (HFG) zum Schutzwald erklärt.

Der Waldabstand ist entsprechend erforderlicher Sicherheitsabstände einzuhalten. Es gilt der Erlass des Hessischen Ministeriums der Justiz und für Europaangelegenheiten vom 6.9.93. Dieser ist in den im Folgenden aufgeführten Forstverfahren zur Waldneuanlage zu berücksichtigen.

²⁹ Vgl. LP 2001 Kapitel 4.6.1.2, 5.2 und 7.4.2 bzw. LP20 Kapitel 2.2

³⁰ Hessische Gemeindestatistik 2017

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Neben den Flächen „Wald-Bestand“ sind in der Gemarkung Weiterstadt / Riedbahn zwei Bereiche, die gemäß RPS 2010 als „Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft“ ausgewiesen sind, als „Wald-Planung“ dargestellt. Eine Fläche befindet sich südlich der B42/östlich der JVA, die zweite im Bereich der Darmbachaue. Es handelt sich in beiden Fällen um Bereiche, die im Genehmigungsbescheid des RP Darmstadt zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Stadtteil Weiterstadt / Riedbahn) vom 17. August 2000 durch eine „Rotumrandung“ z.T. von der Genehmigung ausgenommen wurden (vgl. Kapitel 1.10.2).

- Im **Bereich der JVA (RU1)** ist die Fläche „Wald-Planung“ im vorliegenden Planwerk deutlich reduziert worden.
- Im **Bereich der Darmbachaue (RU2)** sind die Bereiche südlich des Darmbachs als „Wald-Bestand“ dargestellt.
- Im **Bereich östlich der A 5, nördlich der Arheilger Straße sowie westlich der L 3113 (RU 3)** ist der Bereich nördlich des Schlimmergrabens (Brühlgrabens) als „Wald-Planung“ dargestellt, der Bereich im Südosten als „Wald-Bestand“.
- Der **Bereich der östlichen Gemarkungsgrenze westlich des Sensfelder Weges (RU 4)** – ehem. Freizeitanlage **Orplid**) ist im vorliegenden Plan komplett als „Wald-Bestand“ dargestellt.

BRAUNSHARDT

Im südwestlichen Bereich der Gemarkung Braunshardt befindet sich ein Teil des Waldes „**Braunshardter Tännchen**“, der sich auf Weiterstädter Gemarkung anschließt. Diese ca. 14 ha große Fläche ist im Plan als „**Wald-Bestand**“ dargestellt.

SCHNEPPENHAUSEN

In der Gemarkung Schneppenhausen gibt es keinen „**Wald-Bestand**“ und keine Flächen „**Wald-Planung**“.

GRÄFENHAUSEN

Im Norden der Gemarkung Gräfenhausen befinden sich große mehr oder weniger zusammenhängende Flächen „**Wald-Bestand**“. Zwei kleinere Flächen befinden sich im Süd-Osten der Gemarkung nördlich im Bereich des Naturschutzgebietes „**Kleewoog**“. Die Waldflächen in Gräfenhausen haben insgesamt eine Größe von ca. 261 ha.

2.13 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (i. F. als „Maßnahmenflächen“ bezeichnet)

Im **Regionalplan Südhessen (RPS 2010)** sind folgende Ziele für die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ bzw. „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ formuliert:

- „In den „**Vorranggebieten für Natur und Landschaft**“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen ökologischen Verbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“
- „Die „**Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft**“ sollen als ergänzende Bestandteile eines regionalen Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine an die Ziele des Naturschutzes angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsteile gefördert werden.“

Die im FNP dargestellten „**Maßnahmenflächen**“ basieren auf dem Fachgutachten „Landschaftsplan“ von 2001 und seiner Teilfortschreibung 2020, sowie aus folgenden **umsetzungsorientierte Überlegungen**, die sich bei der praktischen Anwendung der inzwischen mehr als 12 Jahre alten naturschutzfachlichen Empfehlungen des LP (2001) und deren Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsinteressen herauskristallisiert haben:

- Maßnahmen zur **Anpassung an den Klimawandel** - Schäden durch Winderosion vermindern, Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten etc.,
- **Steigerung der Realisierbarkeit** von Maßnahmen durch klare bewirtschaftungsorientierte Zuschnitte der „Maßnahmenflächen“,
- **Bündelung der vielfältigen Entwicklungsziele** des Landschaftsplans in Bereichen, die insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse der Landwirtschaft, als realisierbar eingeschätzt werden,
- **Positive Auswirkung von Maßnahmen auf das Landschaftsbild** durch die Anlage von Gliederungselementen in der ausgeräumten Landschaft in Nord-Süd-,
- **Verringerung der Winderosion** durch die Schaffung linearer Biotopverbünde, die sich u. a. auch positiv auf die landwirtschaftliche Nutzung auswirken.

Es sind im FNP verschiedene in N-S Richtung verlaufende „Maßnahmenflächen“ dargestellt, die gemäß Artenschutzgutachten zum LP20 dort nicht zu finden sind. Diese Abweichung vom LP20 ist der Abwägung zwischen dem Artenschutzgutachten zum LP und u.a. dem Konzept Klimaschutz des Landkreises geschuldet. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass die Entwicklung der Flächen so erfolgt, dass Offenlandarten durch die geplanten Maßnahmen nicht wesentlich gestört werden.

Die Mehrzahl der genannten Maßnahmen kann als **Ausgleich für geplante Eingriffe im Sinne des HAGBNatSchG** herangezogen werden.

Im **Landschaftsplan** sind für die Landschaftsräume „Siedlungsflächen“, „Kulturlandschaft“ und „Auen“ **Leitbilder**³¹ formuliert, die im FNP Berücksichtigung finden. Diese werden hier wegen ihrer besonderen Bedeutung nochmals genannt:

- **Siedlungsfläche:** Bewahrung bzw. Wiederherstellung der eigenständigen, dörflichen Strukturen und intakten Ortsrandbereiche; behutsame Flächenentwicklung; Erhaltung bzw. Entwicklung extensiv genutzter, reich strukturierter Freiflächen und Begrünung der Verkehrsflächen; Schutz von Boden, Wasser und Klima durch Flächenentsiegelungen bzw. Verzicht auf Flächenversiegelungen.
- **Kulturlandschaft:** Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natur- und kulturraumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen; Entwicklung eines Biotopverbundsystems aus extensiv genutztem Grün- und Ackerland, Sandrasen-Biotopen, Kraut- und Staudenfluren, Streuobstbeständen, Hecken und Feldgehölzen; diese Strukturierungsmaßnahmen machen die Landschaft für gebietstypische Lebensgemeinschaften und als Erholungsraum für den Menschen wieder nutzbar; Anwendung schonender Bewirtschaftungsmethoden in der Landwirtschaft.
- **Auen:** Renaturierung von Bachläufen und ihren Auen, Verbesserung der Gewässergüte; diese Maßnahmen erhöhen den Erholungswert und verbessern das Landschaftsbild.
- **Wälder:** Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Bestände aus einheimischen, standorttypischen Baumarten.

Die Empfehlungen und Maßnahmen aus dem LP bzw. dessen Fortschreibung sind in weiten Teilen in den FNP übernommen worden. Hier zu nennen sind die Maßnahmen für die Pflege und Entwicklung der Offenlandbiotope (u. a. Ackerland, Grünland etc.), der Waldbiotope, der Gewässer, der Flächen für Freizeit und Erholung, der frei zu haltenden Flächen (vgl. Kapitel 5.), der Kompensationsräume für zukünftige Eingriffe und der Flächen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen im Siedlungsbereich. Weiterhin

³¹ Vgl. LP 2001 Kapitel 7.2, 8.0 und 9.0

werden im FNP die landschaftsplanerischen Zielsetzungen bzgl. der Potenziale Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung berücksichtigt.

Die Abwägungsgrundlagen für die Siedlungserweiterungsflächen finden sich unter Kapitel 2. Von Seiten der Landschaftsplanung gibt es für die Realisierung der geplanten Flächen keine Bedenken, wenn jeweils die landespflegerischen Zielvorstellungen in angemessener Weise in die Planung einfließen. Grundsätzlich wurden die Grundzüge des Landschaftsplans und dessen Fortschreibung - nach sorgfältiger Abwägung - in den FNP aufgenommen.

2.13.1 „MAßNAHMENFLÄCHEN“ GEMÄß LP20

Die Entwicklungsziele „Grünland-Planung“, „Entwicklung von Sandtrockenrasen“, „Pflege und Entwicklung von Obstwiesen“ sowie „weitere, gezielte Maßnahmen im Offenbereich“ gemäß Karte 10 LP-Fortschreibung sind im FNP zusammenfassend als „Maßnahmenflächen“ berücksichtigt und entsprechend in den FNP integriert. Alle diese Maßnahmenflächen sind im Planwerk als „Maßnahmenflächen gemäß LP20“ dargestellt. Prioritäre Maßnahmenflächen – also Flächen auf denen bereits Maßnahmen durchgeführt wurden oder die aus der Arbeit des Beirats hervorgegangen sind, sind mit schwarzer T-Linie und hellgrüner Füllfarbe als „Maßnahmenflächen“ dargestellt.

Da der vorliegende Landschaftsplan die durchzuführenden Maßnahmen konkret benennt, wird hier auf eine detaillierte Einzeldarstellung verzichtet. Dies dient u.a. der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit des Planwerks.

Außerdem wurden die gem. LP20 definierten „Kompensationsräume“ nahezu vollständig übernommen. Einzige Ausnahme ist der Bereich im neuen geplanten Gewerbegebiet in der Gemarkung Gräfenhausen, am Münchweg.

Die Kompensationsräume sollen durch „Maßnahmenflächen“ als Teile eines Biotopverbundes miteinander verknüpft werden. Übergeordnetes Ziel ist der Aufbau eines vernetzten Biotopsystems, das den negativen Auswirkungen von Verbreitungshindernissen, wie die Bahntrasse oder der zusammenhängenden Siedlungskörpern (Braunshardt-Weiterstadt) entgegenwirkt. Eine hohe Kompensationsintensität wird angestrebt.

Besonders bedeutsame Biotoptypen sollen weiterentwickelt und durch geeignete Strukturen miteinander verbunden werden (s.o). Wichtige Entwicklungsbereiche sind hier u.a. die in Ost-West-Richtung verlaufenden Fließgewässer und die teilweise neu zu schaffenden Strukturen entlang der Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung. Dieses System soll es den Lebensgemeinschaften ermöglichen, die jeweils charakteristischen Biotoptypen der einzelnen Naturräume dauerhaft und ohne genetische Isolation zu besiedeln.

Alle genannten Maßnahmen sollen langfristig dazu beitragen, die landschaftsökologische Situation des Gebietes nachhaltig zu verbessern. Auch die Ergebnisse der kreisweiten Studie zum Thema „Anpassung an den Klimawandel“³² sind hier in die Überlegungen eingeflossen. Diese Studie empfiehlt für die Gemarkung Weiterstadt die Entwicklung von Biotopen nach Möglichkeit in Nord-Süd-Richtung, um die zunehmende Winderosion, die die Bodenfruchtbarkeit negativ beeinflusst, zu mindern.

³² KLIMAWANDELANPASSUNG IM LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG - Gesamtstrategie zur Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt- (Hrsg. Landkreis Darmstadt-Dieburg)

2.13.2 FLÄCHEN FÜR NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN³³

Im Plan sind **Kompensationsräume** gemäß LP20 dargestellt, die sich für die Umsetzung potenzieller „**naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**“ aufgrund der Eingriffsregelung nach §§ 15 und 16 BNatschG bzw. § 7 HAGBNatSchG anbieten, wenn Ersatzmaßnahmen außerhalb der Plangebiete umgesetzt werden müssen. In folgenden Bereichen sollen zukünftige Ersatzmaßnahmen konzentriert realisiert werden, wobei die Verfügbarkeit bzw. Beschaffbarkeit der Flächen und die sinnvolle Anordnung ohne Zerschneidung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheiten zu berücksichtigen sind. Die Kompensationsräume verstehen sich somit als Bereiche, auf die sich die Suche nach Ausgleichsflächen konzentrieren soll; hierbei sollen grundsätzlich auch die Waldbereiche in Betracht gezogen werden.

WEITERSTADT/RIEDBAHN

- Teilbereich Aue des Schlimmergrabens ('Viehweide')
- Sandrasenentwicklungsfläche zwischen JVA und Waldgebiet 'Triesch'
- Offenlandbereich südlich 'Gewerbegebiet West'.

BRAUNSHARDT

- Bereich 'Viehweide' (ND 'Ewigerstumpf'),
- Aue des Schlimmergrabens,
- Bereich 'Auf der Lochwiese'.

SCHNEPPENHAUSEN

- Aue des Mühlbachs,
- Fläche nördlich Mühlbachaue,
- Fläche südlich Mühlbachaue.

GRÄFENHAUSEN

- Dünenrestitutionsbereich zwischen Apfelbach und Waldgebiet 'Sensfelder Tanne',
- Bereich südlich Steinrodsee,
- Mühlbachauer (drei Teilflächen),
- Umfeld FFH-Gebiet 'Rotböhl' und NSG 'Kleewoog von Gräfenhausen' (gegenüber LP20 verkleinert),
- Bereich zwischen L 3113 und BAB A 5 südlich Gräfenhausen.

Darüber hinaus sind im Plan auch **Kompensationsflächen** gem. LP20 integriert worden (s. Kapitel 4.1.3).

3 KENNZEICHNUNGEN GEM. BAUGB § 5 ABS. 3

Im Flächennutzungsplan sollen Flächen „gekennzeichnet“ werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw. Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

³³ Vgl. LP20 Kapitel 6.3

3.1 BEREICHE OBERFLÄCHENNAHER LAGERSTÄTTEN

Alle „**Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten**“ und die „**Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten**“ sind entsprechend dem RPS 2010 im Planwerk gekennzeichnet. Nach Bestand und Planung wird hier nicht differenziert.

Bei dem „Vorranggebiet oberflächennaher Lagerstätten-Planung“ in der Gemarkung Gräfenhausen handelt es sich um ein Abbaugelände von Sand und Kies, die Planung beträgt 22 ha.

Zu beachten ist der § 48 Abs. 1 BBergG, wonach eine etwaige künftige Aufsuchung und Gewinnung möglichst wenig beeinträchtigt werden sollte

WEITERSTADT/RIEDBAHN

- Ein Bereich im Nordwesten der Gemarkung, lt. RPS 2010 „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“.

BRAUNSHARDT

- Bereiche im Norden, Osten und Süden der Gemarkung, lt. RPS 2010 „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“.

SCHNEPPENHAUSEN

- Im Norden und im Süden der Gemarkung jeweils ein Bereich, lt. RPS 2010 „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“.

GRÄFENHAUSEN

- Ein Bereich im Norden der Gemarkung, lt. RPS 2010 „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“.
- Ein Bereich im Norden der Gemarkung, lt. RPS 2010 „Vorranggebiet oberflächennaher Lagerstätten Bestand“ und südlich daran angrenzend
- ein Bereich, lt. RPS 2010 „Vorranggebiet oberflächennaher Lagerstätten Planung“.
- Südwestlich und südöstlich der Ortslage Gräfenhausen befinden sich lt. RPS 2010 jeweils ein Bereich „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“.

3.2 ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE ³⁴

Im Plangebiet befinden sich **Altablagerungen** nach § 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Altlastenrechts die im Planwerk – flächenhaft gemäß LP 2001 und per Symbol gemäß Umweltbericht - gekennzeichnet sind. Detaillierte Ausführungen zu den 15 symbolischen Kennzeichnungen finden sich dort in Kapitel 14.6.

Die Im Hinblick auf die Angaben zu bekannten altlastenverdächtigen Flächen - Ver- und Entsorgung - (Altablagerungen und Altstandorte) und Altlasten (Lage, Art, geplante Sanierungsmaßnahmen usw.) wird auf die Beachtung der Erlasse des HMUB vom 12.01.1987 (St.Anz. 5/87, S. 225) und vom 07.04.1989 (St.Anz. 22/89, S. 1204) „Bauliche Nutzung von Altlasten und Altstandorten“ hingewiesen. Der aktuelle Stand der Altstandorte bzw. Verdachtsflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt (nachsorgender Bodenschutz (Altlasten) zu erfragen und dann ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

³⁴ s. auch Kapitel 4.11 LP 2001, Kapitel 6.2 LP20 und Kapitel 4.6 Umweltbericht

Durch die jahrzehntelange **Verrieselung industrieller und gewerblicher Abwässer** wurden die ehemaligen Rieselfelder in dem Bereich südlich der B 42 hoch mit HCH und Schwermetallen belastet. In mehrjährigen Versuchen wurde der Umfang der sehr unterschiedlich verteilten Schadstoffgehalte (Unterschiede sind schon auf 10m außerordentlich hoch) und ein Konzept einer grundlegenden Sanierung erarbeitet.³⁵ Die Belastung der Böden wird dabei in folgenden Stufen dargestellt:

Gering belastet:	(< 0,05 ppm HCH)	69 ha = 30%
mittelstark belastet:	(- 0,5 ppm HCH)	115 ha = 50%
<u>stark belastet:</u>	<u>(> 0,5 ppm HCH)</u>	<u>46 ha = 20%</u>
Gesamte belastete Fläche		230 ha = 100%

Die stark überhöhten Werte für HCH und Schwermetalle treten in den Gräben und ehemaligen Grünflächen auf. Eine genaue Kartierung der Rasterproben gibt Auskunft über den Belastungsgrad der Flächen.³⁶

Folgende Maßnahmen werden für die Sanierung der kontaminierten Flächen vorgesehen:

- Rückführung in die landwirtschaftliche Produktion durch Bodenabtrag der stark belasteten Krume - Tiefenbearbeitung - Auffüllen mit Rübenwascherde.
- Umwandlung der besonders stark belasteten Flächen in Flächen für Siedlungsentwicklung (hier: Gewerbegebiet West), in Waldzuwachsfläche oder in Fläche, die dem Naturschutz, der Landschaftspflege oder der Grünordnung dient.
- Teilweise wurden die abgetragenen kontaminierten Böden für den Bau von Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB A 5 verwendet.

Für das Gewerbegebiet Südlich der B 42 wurde ein Sanierungsbescheid erteilt. Bereiche potenziell HCH kontaminierter Böden sind im Plan gekennzeichnet.

3.3 VERNÄSSUNGSGEFÄHRDETE FLÄCHEN³⁷

Das Plangebiet befindet sich zu einem Großteil im Bereich **vernässungsgefährdeter Flächen**. In der Übersichtskarte „Flurabstände“ des Gutachtens (BGS 2005) ist deutlich zu erkennen, dass fast die gesamte Gemarkung in einem Bereich mit Flurabständen von unter 0,50 m bis 1,50 m liegt, wobei diese Werte als „Worst Case-Analyse“ zu verstehen sind. Ausnahmen bilden ein kleiner Bereich ganz im Norden der Gemarkung („Sensfelder Tanne“) mit Flurabständen von 1,50 m bis 4,00 m und einer größeren Fläche südwestlich des Stadtteils Weiterstadt in der die Flurabstände auf bis zu maximal 5,00 m absinken.

Um einen Anstieg des Grundwassers bis auf – bzw. über Kellerniveau zu verhindern bzw. um Beregnung und Waldinfiltration zu gewährleisten befinden sich im Stadtteil Weiterstadt zwei Brunnengalerien („Westwaldprojekt“). Ein zukünftiger Grundwasseranstieg in den Stadtteilen Schneppenhausen und Gräfenhausen kann durch diese Maßnahme jedoch nicht begrenzt werden.³⁸

Im Planwerk ist das gesamte Stadtgebiet als „**potenziell vernässungsgefährdeter Bereich**“ gekennzeichnet. Die **Brunnengalerien** sind im Plan dargestellt. Aufgrund des stattfindenden Klimawandels

³⁵ Vgl. Bericht des HEMLULF-II A1-80a-16-347/82 vom 11. Mai 1982.

³⁶ Kartierung kann beim ALR eingesehen werden.

³⁷ Vgl. Karte „Flurabstände“ in: „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtung in Weiterstadt“, BGS 2005

³⁸ dto. S. 5

kann in Betracht gezogen werden, dass langfristig wegen geringer werdender Niederschlagsmengen eine Veränderung der derzeitigen Grundwassersituation eintreten kann.

3.4 VORBEHALTSGEBIETE FÜR DEN GRUNDWASSERSCHUTZ

Ein „**Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz**“, das sich im östlichen Gemarkungsbereich von Braunshardt bzw. im südlichen Gemarkungsbereich von Gräfenhausen befindet, ist entsprechend dem RPS 2010 im Planwerk gekennzeichnet.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE GEM. BAUGB §5 ABS. 4

Hierunter zu verstehen sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Derartige Festsetzungen, die in Aussicht genommen werden, sind hier als sog. „Vermerk“ enthalten.

4.1 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE NACH DEM BNATSchG^{39, 40}

Die folgenden **Schutzgebiete** sind in den Plan nachrichtlich übernommen. Die Schutzwürdigkeit aller aufgeführten Schutzgebiete und Schutzobjekte soll durch geeignete Maßnahmen erhalten bleiben. Nähere Informationen finden sich im LP 2001 Kapitel 4.8.1 bzw. LP20 Kapitel 2 und 3. Alle im Folgenden genannten Schutzgebiete sind im Plan als „Nachrichtliche Übernahmen“ enthalten.

4.1.1 NATURSCHUTZGEBIETE (NSG) NACH § 23 BNATSchG

WEITERSTADT / RIEDBAHN

- NSG „Löserbecken“ (auch FFH-Gebiet, s. Kapitel 4.2)

GRÄFENHAUSEN

- NSG „Am Kleewoog von Gräfenhausen“

4.1.2 NATURDENKMÄLER (ND) NACH § 28 BNATSchG

Besondere Priorität bei der Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen bildet die Aufwertung der im Folgenden aufgeführten Strukturen.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

- **ND ‘Entenpfuhl bei Weiterstadt’**: 1,36 ha große ehemalige Sandgrube mit kleiner Wasserfläche sowie Flugsandflächen am Ostrand des ‘Braunshardter Tännchens’ (Gemarkung Weiterstadt); Eigentum der Stadt Weiterstadt. Unterschiedliche Biotoptypen trockener bis nasser Standorte. Schutzzweck ist lt. Verordnung vom 7. 8. 1991 der besondere Schutz der ehemaligen Sandgrube, der „aus wissenschaftlichen Gründen sowie aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit erforderlich ist.“

³⁹ Vgl. LP20 Kapitel 2.1

⁴⁰ Die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich des Landkreises Darmstadt vom 20.12.1956 (StAnz. 1957 S. 84) ist gem. St.Anz. 2011 S.846 unwirksam. Daher entfällt die nachrichtliche Übernahme „Landschaftsschutzgebiete“.

BRAUNSHARDT

- **ND ‚Schloßteich auf der Braunshardter Weide‘ und ‚Ewigerstumpf‘**: 6.288 m² großes Vogel-schutzgehölz mit feuchter Kernzone (verlandete Teiche) und Sukzessionsflächen im Gemar-kungsteil ‚Ewigerstumpf‘. Rückzugslebensraum für zahlreiche Tierarten. Im Eigentum der Stadt Weiterstadt, Schutzgebietsverordnung vom 30.04.1950.

GRÄFENHAUSEN

- **ND ‚Sanddüne am Apfelbach‘**: ND im Norden der Gemarkung Gräfenhausen, durch Verordnung vom 7. 8. 1991 geschützt. Schutzobjekt ist eine „Sanddüne, deren besonderer Schutz aus wissen-schaftlichen und naturgeschichtlichen Gründen sowie wegen ihrer Seltenheit und Eigenart erfor-derlich ist.“
- **ND ‚Düne Rotböhl‘**: 4,2 ha großes Dünengebiet in der Gemarkung Gräfenhausen. Schutzgrund des mit Verordnung vom 10.05.1938 bzw. 30.04.1950 sichergestellten Naturdenkmales sind die erdgeschichtlich bemerkenswerten diluvialen Kalksanddünen mit ihrer spezifischen thermophilen Flora und Fauna, die als Relikte einer nacheiszeitlichen Wärmeperiode gelten.

4.1.3 KOMPENSATIONSFLÄCHEN NACH § 4 (4) HAGBNATSchG

Die Integration der Kompensationsflächen ist analog zur LP20 unverändert aus dem Hessisches Na-turschutzinformationssystem (NATUREG) erfolgt und im FNP in der Kategorie „nachrichtliche Über-nahme“ zu finden. Darüber hinaus im Plangebiet vorhandene Kompensationsflächen wurden als „Maßnahmenflächen“ dargestellt mit der zusätzlichen Signatur „Kompensationsfläche“. Bereits im NATUREG verzeichnete Flächen sind als „Nachrichtliche Übernahme“ enthalten, solche Flächen, die hier noch nicht verzeichnet sind, als „Vermerk“.

4.1.4 FLÄCHEN UND OBJEKTE NACH § 30 BNATSchG

Die Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und Biotopkomplexe ist durch die Einarbeitung der verfügbaren NATUREG-Daten (gem. LP20) erfolgt. Diese Biotope dürfen weder zerstört noch erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt werden. Eventuell notwendig werdende Befreiun-gen von dem Verbot nach § 29 BNatSchG – z.B. aus Gründen für das Gemeinwohl – werden auf Antrag durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

4.2 SCHUTZGEBIETE NACH DEM EU-RECHT

Im Plangebiet sind folgende **„Natura 2000 Gebiete“** gem. § 32 BNatSchG vorhanden und im Planwerk nachrichtlich übernommen:

WEITERSTADT/RIEDBAHN

- NSG Löserbecken von Weiterstadt (NSG, s. Kapitel 4.1.1)

GRÄFENHAUSEN

- ND „Düne Rotböhl“ (ND, s. Kapitel 4.1.3)

4.3 SCHUTZGEBIETE NACH DEM HWG⁴¹

4.3.1 TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE

Im Plangebiet sind folgende **Trinkwasserschutzgebiete** vorhanden:

WEITERSTADT / RIEDBAHN

- Die **Brunnengalerien der Firma Merck** (Darmstadt) sind **nicht durch Wasserschutzgebiete geschützt**, da hier ausschließlich Brauchwasser gefördert wird.

BRAUNSHARDT

Das im Plangebiet befindliche Wasserschutzgebiet des ehemaligen Wasserwerkes Braunshardt der Hessenwasser AG mit ursprünglich zwei Trinkwasserbrunnen (einer wurde zurückgebaut, der andere noch vorhanden, allerdings veräußert und für die landwirtschaftliche Bewässerung genutzt) befindet sich im Aufhebungsverfahren und muss daher nicht mehr berücksichtigt werden.

SCHNEPPENHAUSEN

- Wasserschutzgebiet (**Zone III B**) für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Gerauer Land (Stadt Groß-Gerau) vom 22.10.1970 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 49/70, S. 2317), geändert am 14.08.1992 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 38/92, S. 2500).

GRÄFENHAUSEN

Fast die Gesamte Gemarkung des Stadtteils befindet sich innerhalb der **Wasserschutzgebietszone III** für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Gerauer Land (Stadt Groß-Gerau):

- der weitaus größte Anteil der Fläche befindet sich in der **Schutzzone III B**
- ein schmaler Bereich im Norden befindet sich zusätzlich in der **Schutzzone III / III A**.

4.3.2 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens gelten neben den Verboten des § 38 Abs. 4 WHG auch die Verbote des § 23 Abs. 2 HWG.

Hier darf kein Grünland umgebrochen werden, das Aufbringen und Lagern wassergefährdender Stoffe ist verboten, Gehölze außerhalb des Waldes dürfen nur zur Gewässerunterhaltung, zur Bestandserhaltung oder zur Gefahrenabwehr beseitigt werden. Die Errichtung nicht standortgebundener baulicher Anlagen ist untersagt, soweit sie nicht gemäß §22 HWG ausnahmsweise zulässig sind.

Die Art der Verbote im Bereich des Schutzgebietes ist der Verwaltungsvorschrift für die Festsetzung von WSG vom 09.11.1990 zu entnehmen. Im Einzelfall ist die Verordnung des jeweiligen Wasserschutzgebietes (Staatsanzeiger) einzusehen.

4.3.3 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Im Plangebiet sind **Überschwemmungsgebiete** gemäß § 45 HWG vorhanden und gemäß §5 (4a) BauGB in das Planwerk nachrichtlich übernommen. Im Allgemeinen sind die besonderen Schutzvorschriften für Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG einzuhalten, dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Flächen am Brühlwiesengraben an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs im Stadtteil Gräfenhausen und für Flächen im Süden der Gemarkung Weiterstadt am Darmbach.

⁴¹ „Vernässungsgefährdete Flächen“ s. Kapitel 3.3

4.4 FLÄCHEN UND OBJEKTE NACH DEM HESSISCHEN DENKMALSCHUTZGESETZ

Die **Kulturdenkmale** und **archäologischen Denkmäler** sind gesetzlich geschützt (§ 19 HDSchG), sie dürfen weder zerstört noch beseitigt, in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder umgestaltet werden (§ 16, 1 HDSchG). Sollten im Bereich der gekennzeichneten archäologischen Fundstellen Erdarbeiten stattfinden, bedürfen diese einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 16 HDSchG.

4.4.1 KULTURDENKMALE

Die im Folgenden genannten **Gesamtanlagen** und **Kulturdenkmale** wurden aus der „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Hessen – Landkreis Darmstadt-Dieburg“ des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, 1988 entnommen und sind entsprechend im Planwerk unter der Kategorie „Nachrichtliche Übernahmen“ enthalten.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

- **Gehaborner Hof**, Flur 9 Flurstück 1, Gesamtanlage
Wegen ihrer landesgeschichtlichen Bedeutung besitzt die Gesamtanlage Denkmalwert.
- **Griesheimerstraße 8**, Flur 2 Flurstück 212/3
Das Haus ist aus sozial- und ortsgeschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Kirchstraße 1**, Flur 2 Flurstück 391/3 – evangelische Kirche
Die Kirche ist aus ortsgeschichtlichen, die Kanzel aus künstlerischen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.

BRAUNSHARDT

- **Schlossgartenstraße 2**, Flur 1, Flurstück 30/65, **Gesamtanlage Schloss Braunshardt**; die Reste der Parkanlage besitzen wegen ihrer Bedeutung für die Landesgeschichte als Gesamtanlage ihren Denkmalwert.
- **Schlossgartenstraße 2**, Flur 1 Flurstück 30/65 – **ehemaliges Schloss**
Aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Georgenstraße 2**, Flur 1 Flurstück 66/4
Das Haus ist aus baukünstlerischen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Georgenstraße 55**, Flur 1 Flurstück 4/5 – **ehemaliger Marienhof**
Das Haus ist aus baukünstlerischen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.

SCHNEPPENHAUSEN

- **Albrecht-Dürer-Straße 1** Flur 1 Flurstück 230
Das Haus ist aus baugeschichtlichen und baukünstlerischen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Albrecht-Dürer-Straße 8** Flur 1 Flurstück 239
Sachteile des Hauses sind aus baukünstlerischen Gründen zu schützen.
- **Albrecht-Dürer-Straße 9** Flur 1 Flurstück 223
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen zu schützen.
- **Gräfenhäuser Straße 2** Flur 1 Flurstück 113 – **ehemaliges Rathaus**
Das Haus ist aus baukünstlerischen, städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Gründen zu schützen.

GRÄFENHAUSEN

- **Darmstädter Straße 8**, Flur 1 Flurstück 52/1 - Kirche
Wegen ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung ist die Kirche mit ihrer Ausstattung als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Darmstädter Landstraße 13**, Flur 2 Flurstück 480
Das Haus ist aus baukünstlerischen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Frankfurter Straße 9**, Flur 1 Flurstück 306/3
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Frankfurter Straße 11**, Flur 1 Flurstück 307/1
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Frankfurter Straße 16**, Flur 2 Flurstück 5/1
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Hauptstraße 8**, Flur 1 Flurstück 298/1
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Hauptstraße 40**, Flur 2 Flurstück 94/1
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Niedewiesenstraße 10**, Flur 2 Flurstück 485
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Pfarrgasse 10**, Flur 1 Flurstück 138/3 – **früheres Hirtenhaus**
Das Haus ist aus ortsgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Steinstraße 6**, Flur 1 Flurstück 296/1
Das Haus ist aus sozialgeschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Steinstraße 8**, Flur 1 Flurstück 329
Das Haus ist aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Schloßgasse 8/14**, Flur 1 Flurstück 46/1 und 49 – **Sammelstelle der herrschaftlichen Zentrfrüchte**
Das Haus ist aus ortsgeschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Turmstraße 2**, Flur 2 Flurstück 356 – **ehem. Schloss der Herren von Heusenstamm**
Die ehemalige Schlossanlage ist aus geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten. (Im Plan sind hier drei Symbole für die einzelnen geschützten Gebäude verzeichnet.)
- **Turmstraße 13**, Flur 1 Flurstück 358
Das Haus ist aus baukünstlerischen und geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal zu erhalten.
- **Sensfelder Hof**, Flur 4 Flurstück 188 – **ehem. Mühlenanlage**. Die Mühle ist aus Zeugnis der Wirtschaftsgeschichte der Region als Kulturdenkmal zu erhalten.

4.4.2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE / BODENDENKMALE

Bodendenkmäler sind nach den Vorgaben des hessischen Denkmalschutzgesetzes als Kulturdenkmäler geschützt und zu erhalten (§ 2 Abs. 2 Pkt. 2 und § 19 HDSchG).

Zur Sicherung von Bodendenkmalen ist gem. § 20 HDSchG zu beachten:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“ Die Zerstörung von Bodendenkmalern bedarf gemäß § 18 HDSchG einer denkmalrechtlich Genehmigung.

Die Fundstellen wurden mit ihrem geschätzten Mittelpunkt in das Planwerk nachrichtlich übernommen. Die jeweilig eingetragenen Punkte geben dabei nicht die Ausdehnung des Denkmals an. Flächige Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein.

Dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen sind die folgenden **archäologischen Denkmäler** bekannt - die kartografisch vorliegenden Bodendenkmale sind in das Planwerk nachrichtlich übernommen.

WEITERSTADT / RIEDBAHN

Im Stadtteil Weiterstadt befinden sich vier Fundstellen frühgeschichtlicher **Bodendenkmale** gemäß Denkmalschutzgesetz:

- Die Grabfelder der Latenekultur im Bereich "Geissler";
- Die Wall- und Grabenanlagen um den Gehaborner Hof.
- „Vorm Niederend" eisenzeitlicher Friedhof (Weiterstadt 2)
- „Bereich Ecke Darmstädter/Griesheimer Straße" merowingerzeitliches Gräberfeld

BRAUNSHARDT

Im Stadtteil Braunshardt sind drei Fundstellen frühgeschichtlicher **Bodendenkmale** gemäß Denkmalschutzgesetz bekannt:

- Flur 2, Flurstück 54, eisenzeitlicher Bestattungsplatz;
- „Am ewigen Stumpfgraben“, bronzezeitliche Fundstelle.
- Flur 5 „Vor dem Bruch" vorgeschichtliche Siedlung

SCHNEPPENHAUSEN

Im Stadtteil Braunshardt sind fünf Fundstellen frühgeschichtlicher **Bodendenkmale** gemäß Denkmalschutzgesetz bekannt:

- „In den Böllern“, jungsteinzeitlicher Bestattungsplatz;
- „Auf der Wolfskaute“, jungsteinzeitlicher Bestattungsplatz;
- „Wolfskaute“, eisenzeitlicher Bestattungsplatz;
- „Hinter den Kappesgärten“, eisenzeitlicher Bestattungsplatz, frühmittelalterliche Fundstelle
- „In den Böllen" bronze-/eisenzeitliche Siedlungsspuren „Wolfskaute" eisenzeitlicher Siedlungsplatz

GRÄFENHAUSEN

Im Stadtteil Gräfenhausen sind sechs Fundstellen frühgeschichtlicher **Bodendenkmale** gemäß Denkmalschutzgesetz bekannt:

- ‚Kirschacker‘ / ‚Sensfelder Tanne‘ Grabhügelfeld
- ‚Die gemeine Seibertshecke‘ eisenzeitl. Bestattungsplatz
- ‚Am Stiftenberg‘ bronzezeitl. Bestattungsplatz
- ‚Hessenwäldchen‘ bronzezeitl. Bestattungsplatz, Siedlungsspuren
- ‚Die gemeine Seibertshecke‘ eisenzeitl. Bestattungsplatz
- ‚In der Apfelbach" Grabhügelfeld

5 HINWEISE BZW. EMPFEHLUNGEN OHNE RECHTLICHE BINDUNGSWIRKUNG GEM. LANDSCHAFTSPLAN⁴²

Im Landschaftsplan werden u. a. folgende Empfehlungen ausgesprochen. Alle i. F. genannten Hinweise und Empfehlungen sind in das Planwerk als „Empfehlungen bzw. Hinweise gemäß Landschaftsplan“ aufgenommen.

5.1 AUENSCHUTZ

Die un bebauten Auen der Fließgewässer müssen als unverzichtbare Lebensräume für die Auenbiozöosen, als wichtige Vernetzungsstrukturen sowie als Räume für die stille Erholung zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus sollten andere konkurrierende Nutzungen - v.a. intensive landwirtschaftliche Nutzung, Pferdehaltung, Kleingärten und sonstige Erholungseinrichtungen - in den Auebereichen weitgehend aufgegeben werden. Zu diesen „Flächen für den Auenschutz“ gehören die Auen des Hahnwiesenbachs, des Mühlbachs, des Schlimmergrabens und des Darmbachs.

5.2 KLIMASCHUTZ

Auch zur Erhaltung ihrer klimatischen Funktionen müssen die Auen außerhalb der Ortslagen sowie weitere bioklimatisch bedeutsame Bereiche von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus sollten in den Auen keine quer zur Abflußrichtung verlaufenden Strömungshindernisse (hochwüchsige Gehölzpflanzungen etc.) errichtet werden. Zu diesen „**Flächen für den Klimaschutz**“ gehören die im Landschaftsrahmenplan von 1992 (RP Darmstadt 1992) verzeichneten Flächen mit nächtlicher bodennaher Luftströmung am Ewigerstumpfgraben, im Umfeld von Gräfenhausen, in der Nordwestgemarkung von Gräfenhausen, in der westlichen Mühlbachaue, entlang von Schlimmer- und Brühlgraben sowie südlich der B 42.

5.3 BIOTOPVERBUND

Die aus dem LP20 übernommenen Flächen zur Förderung des Biotopverbundes sind als Schwerpunktgebiete für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verstehen. Flächen, denen eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund zukommt, müssen von jeglicher Bebauung freigehalten und durch geeignete Maßnahmen entwickelt werden.

Gemäß Entwicklungskonzept (Karte 10) LP20 sind folgende **Biotopverbundflächen** dargestellt:

WEITERSTADT / RIEDBAHN

- Aue des Schlimmergrabens
- Korridor im Waldgebiet 'Teufelhölle'
- Waldentwicklungsfläche nördlich JVA
- Sandrasenentwicklungsfläche zwischen JVA und Waldgebiet 'Triesch'.

BRAUNSHARDT

- Bereich 'Viehweide' (ND 'Ewigerstumpf')
- Aue des Schlimmergrabens
- Bereich 'Auf der Lochwiese'.

⁴² Vgl. LP20 Kapitel 6

SCHNEPPENHAUSEN

- Aue des Mühlbachs
- Fläche nördlich Mühlbachaue
- Fläche südlich Mühlbachaue.

GRÄFENHAUSEN

- Dünenrestitutionsbereich zwischen Apfelbach und Waldgebiet 'Sensfelder Tanne'
- Aue des Hahnwiesenbachs
- Aue des Mühlbachs (zwei Teilflächen)
- Bereich zwischen FFH-Gebiet 'Rotböhl' und NSG 'Kleewoog von Gräfenhausen'
- Bereich zwischen L 3113 und BAB A 5 südlich Gräfenhausen.

6 QUELLENVERZEICHNIS

Brand-Gerdes-Sitzmann (BGS Umwelt): „Integrativen Konzeptes zur Grundwassersanierung“ rechtskräftig durch Bescheid des RP, 2004.

Hessischer Bauernverband e. V.: „Landwirtschaftlicher Fachplan“, 2006;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): Hessische Gemeindestatistiken 1992 - 2011, „Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft“;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): AOVZ 1987 - 4, Heft 3 Landkreise Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau und Offenbach, Ergebnisse der Volkszählung 1987, „Ausgewählte Strukturdaten über die Bevölkerung am 25. Mai 1987 nach Gemeinden und Gemeindeteilen“;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): FO/GWZ 1987 - 2, Heft 1, Regierungsbezirk Darmstadt, Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987, „Ausgewählte Strukturdaten über Gebäude und Wohnungen am 25. Mai 1987 in den hessischen Gemeinden“, Wiesbaden, 23.02.1990;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): (1987-2), Statistische Berichte, Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung 1987, „Arbeitsstätten und tätige Personen am 25. Mai 1987 in den hessischen Gemeinden“, Wiesbaden, 17.01.1989;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): DO/AZ 1987-3, Heft 1, Regierungsbezirk Darmstadt, Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung, „Ausgewählte Strukturdaten über Arbeitsstätten und Beschäftigte in den hessischen Gemeinden am 25. Mai 1987“, Wiesbaden, 13.03.1989;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): AOVZ 1987-5, Heft 1, Regierungsbezirk Darmstadt, Ergebnisse der Volkszählung 1987, „Berufsauspendler am 25. Mai 1987 nach Wohnsitzgemeinden und ausgewählten Zielgemeinden“, Wiesbaden, 13.12.1989;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): AOVZ 1987-6, Heft 1, Regierungsbezirk Darmstadt, Ergebnisse der Volkszählung 1987, „Berufseinpendler am 25. Mai 1987 nach Zielgemeinden und ausgewählten Wohnsitzgemeinden“, Wiesbaden, 02.08.1990;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): AOVZ 1987-7, Ergebnisse der Volkszählung 1987, „Ausbildungsauspendler am 25. Mai 1987 nach Wohnsitzgemeinden und ausgewählten Zielgemeinden“, Wiesbaden, 11.12.1989;

Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): AOVZ 1987-8, Ergebnisse der Volkszählung 1987, „Ausbildungseinpendler am 25. Mai 1987 nach Zielgemeinden und ausgewählten Wohnsitzgemeinden“, Wiesbaden, 02.07.1990;

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hrsg.), 1988: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Hessen – Landkreis Darmstadt-Dieburg;

Landkreis Darmstadt-Dieburg, (Hrsg.), (2013) KLIMAWANDELANPASSUNG IM LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG - Gesamtstrategie zur Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt- (Hrsg.)

Landkreis Darmstadt-Dieburg, (Hrsg.), (2011) „Altflächendatei des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Altablagerungen, Altstandorte mit Betriebsdaten, Grundwasserschadensfälle und schädliche Bodenveränderungen sortiert nach Adresse (Datenbestand 08/2009)

NATUR IM RAUM (Januar 2015): Artenschutzprüfung

Planungsteam Hösel-Richter-Siebert: Landschaftsplan (LP) der Stadt Weiterstadt, März 2001, ergänzt März 2001 und LP Fortschreibung 2020

Planungsbüro von Mörner (2013): Verkehrsentwicklungsplan 2010/2020 Stadt Weiterstadt, Darmstadt, 2013

Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (08.12.1993): Merkblatt und der Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung;

Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (2010): Regionalplan Südhessen (RPS) 2010;

Stadt Weiterstadt, Einwohnerwesen: Bestandsstatistiken – Einwohnerstruktur, Statistiken KIV Starkenburg;

Stadt Weiterstadt, Stadtverwaltung: Informationen zu den Kapiteln „Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“, „Verkehr und Lärmschutz“ und „Altablagerungen und Altstandorte“.

Verkehrsplanung Köhler und Taubmann (2005): „Nutzen-Kosten-Untersuchung Straßenbahn Darmstadt-Weiterstadt“