

26.09.2014

**STADT WEITERSTADT**  
Stt. Braunshardt

**Bebauungsplan**

„Bürgerhaus Braunshardt und  
1. Änderung Braunshardter Schloß  
– Neufassung“

Begründung gem. § 2 a BauGB

**ENTWURF**

**PLANUNGSTEAM**

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A  
64293 Darmstadt  
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0  
Fax 06151 - 539309-28  
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Planbegründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	3
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	3
<b>3.0</b>	<b>Plangeltungsbereich</b>	3
<b>4.0</b>	<b>Beschreibung – Lage und Bestand</b>	3
<b>5.0</b>	<b>Planungsanlass und –ziel</b>	4
5.1	Bedarf für öffentliche Räumlichkeiten in Braunshardt	4
5.2	Strukturelle Entwicklung des Stadtteils Braunshardt	7
5.3	Standortanalyse	7
<b>6.0</b>	<b>Planungsinhalt</b>	9
<b>7.0</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	10
7.1	Verkehrliche Erschließung	10
7.2	Wasserver- und Entsorgung / Versickerung	11
7.3	Energieversorgung	11
7.4	Abfallentsorgung	11
<b>8.0</b>	<b>Altstandorte / Altflächen</b>	11
<b>9.0</b>	<b>Grundwassersituation</b>	11
<b>10.0</b>	<b>Artenschutzrechtliche Einschätzung</b>	12
<b>11.0</b>	<b>Grünordnerische Belange / Eingriff und Ausgleich</b>	13
<b>12.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	14

### **Anlagen:**

Luftbild der möglichen Standorte eines Bürgerhauses  
Auflistung der Standortkriterien  
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

## **Teil B Umweltbericht**

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.),
- der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)
- der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 (124) und Art. 3 (100) des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185, 3207)
- des Hess. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S.2749, 2756)
- des Wassergesetzes (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

zugrunde.

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan / RegFNP 2010 ist der Planbereich, auf der die Errichtung eines Bürgerhauses vorgesehen ist, als „Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im derzeit noch gültigen Teilbereichs-FNP für den Stadtteil Braunshardt ist die Fläche gleichfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In der derzeit in Aufstellung befindlichen Neufassung des FNP ist an dieser Stelle eine „Fläche für den Gemeindebedarf“ mit Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ ausgewiesen.

Der zweite Planbereich für die Errichtung / Anlage eines Parkplatzes ist im Regionalplan / RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ dargestellt. Der Teilbereichs-FNP setzt hier bislang eine „öffentliche Grünfläche-Grünanlage“ fest. Auch hier erfolgt eine entsprechende Anpassung im FNP durch die Ausweisung eines Parkplatzes.

## 3.0 Plangeltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet zwei Geltungsbereiche. Zum Einen die Fläche für die Errichtung eines Bürgerhauses auf den Parzellen Flur 4, Nr. 88/2 und 89/2 mit einer Größe von 6.015 qm. Zum Anderen die Fläche für die Parkplatzanlage mit einer Größe von ca. 2.100 qm. Er umfasst die Parzellen Flur 5, Nr. 217/3, 217/4 tlw. und 243/1.

#### **4.0 Beschreibung – Lage und Bestand**

Der gewählte Standort für die Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt befindet sich im Außenbereich am nördlichen Ortsrand, nördlich der „Parkstraße“ und in etwa in Gegenlage zum vorhandenen Sportgelände. Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 3094. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen 2000 wurde das dort ausgewiesene „Vorranggebiet Siedlung-Planung“ verlagert auf die Ostseite von Braunshardt, um einen Zielkonflikt mit dem durch den Ausbau des Flughafens Frankfurt erweiterten Siedlungsbeschränkungsgebietes zu vermeiden.

Dass nunmehr an dieser Stelle, die jetzt als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft im rechtswirksamen RPS / RegFNP 2010 ausgewiesen ist, die Errichtung des Bürgerhauses vorgesehen ist, ist das Ergebnis einer ausführlichen Bedarfs- und einer Standortanalyse (siehe dazu Pkt. 5.0).

Der Planbereich ist derzeit landwirtschaftlich genutzt als Acker für Sonderkulturen (Spargelanbau unter Folie). Gehölzbestände finden sich weder im Plangebiet selbst, noch in unmittelbarer Umgebung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert kein Natur- und Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet wird von dem außerorts geltenden Anbauverbot gemäß § 23 HStrG von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, betroffen.

Der 2. Plangeltungsbereich für die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes befindet sich ebenfalls am nördlichen Rand der Ortslage von Braunshardt. Er schließt östlich an die in den 1970er Jahren realisierte Wohnbebauung auf einem Teil des ursprünglichen Schloßparkes an. Das Plangebiet ist im Osten gefasst durch die „Schlossgartenstraße“, von der aus auch die vorhandene Wohnbebauung erschlossen wird. Die Fläche selbst stellt sich als extensiv gepflegte Rasenfläche dar. Zwischen der Wohnbebauung und dem zukünftigen Parkplatz befindet sich ein ca. 3 m breiter Gehölzstreifen, zu dem parallel östlich ein gepflasterter Fußweg verläuft.

#### **5.0 Planungsanlass und –ziel**

##### **5.1 Bedarf für öffentliche Räumlichkeiten in Braunshardt**

In Braunshardt besteht derzeit kein befriedigendes Angebot an öffentlichen Räumen für öffentliche und kulturelle Zwecke sowie für die Jugend- und Seniorenarbeit.

Der bislang für kulturelle Veranstaltungen und Feierlichkeiten, insbesondere auch für die Vereine, zur Verfügung stehende Saal des in Privatbesitz befindlichen Gasthauses „Zum Adler“ hat eine begrenzte Kapazität und erfüllt nicht die Erfordernisse an eine moderne Saal- und Bühnenausstattung. Bauliche Veränderungen, die zu einer Verbesserung der Raumsituation führen könnten, würden wohl nicht erfüllbare bauaufsichtliche Forderungen zur Folge haben.

Die Räume im Vereinsheim des Turn- und Sportverein Braunshardt sowie im DRK-Heim in der „Forststraße“ sind durch Vereinsaktivitäten weitgehend belegt und für öffentliche Veranstaltungen nicht geeignet bzw. nicht ausreichend.

Die Nutzung des Schlosses Braunshardt ist durch die Nachbarschaft zum Alten- und Pflegeheim St. Ludwig und der im Obergeschoss des Schlosses vorhandenen Wohnungen zeitlich eingeschränkt und schon aus räumlichen und denkmalschützenden Gründen für größere öffentliche und kulturelle Veranstaltungen nur sehr begrenzt möglich.

Die Einwohnerstruktur des Stadtteils Braunshardt ist relativ homogen, so dass grundsätzlich für alle Bevölkerungsgruppen der Bedarf an Räumlichkeiten vorhanden ist, um den gesellschaftlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

### **Raumbedarf für öffentliche und kulturelle Veranstaltungen**

In Braunshardt besteht ein sehr reges Kultur- und Vereinsleben. Etwa 2.200 Einwohner sind in den örtlichen Vereinen engagiert. Neben zahlreichen sportlichen Angeboten prägen besonders

- Theateraufführungen
- Konzerte des Chors und des Blasorchesters
- Matineeveranstaltungen verschiedener Ortsvereine
- Seniorenveranstaltungen
- Fastnachtsveranstaltungen
- die Kerb

und vieles mehr das öffentliche und kulturelle Leben im Stadtteil.

Jährlich werden in Braunshardt mehr als 40 größere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt. Bisher dient den ortsansässigen Vereinen als einzig möglicher Veranstaltungsort der Saal des Gasthauses „Zum Adler“. Dort werden auch zahlreiche Versammlungen und Proben vieler Ortsvereine abgehalten. Ebenso findet die jährliche Bürgerversammlung für den Stadtteil Braunshardt hier statt.

Aus Organisations- und Platzgründen können jedoch schon seit vielen Jahren beispielsweise Konzerte des Chor Braunshardt und des Blasorchesters des TSV Braunshardt nicht mehr in Braunshardt stattfinden. Für diese Vereine ergibt sich die Notwendigkeit, auf das Bürgerzentrum Weiterstadt auszuweichen.

### **Raumbedarf für die Jugendarbeit**

Die Einwohnerentwicklungszahlen im Kinder- und Jugendbereich belegen, dass im Stadtteil Braunshardt in Bezug auf Angebote und die Betreuung von Jugendlichen, besonders im Alter zwischen 10 und 18 Jahren, Handlungsbedarf besteht.

Obwohl in den Braunshardter Vereinen eine sehr intensive Jugendarbeit betrieben wird, haben Jugendliche außerhalb dieser Sport-, Musik- und Freizeitangebote keine geeignete räumliche Rückzugsmöglichkeit. Dies trifft besonders auf nicht organisierte Jugendliche zu. Derzeit stellt die Stadt Weiterstadt den Braunshardter Jugendlichen angemietete Räume in einem Seitenflügel des Schlosses zur Verfügung. Dieses Raumangebot ist jedoch unzureichend und zeitlich befristet.

Es ist daher dringend erforderlich, geeignete Räumlichkeiten für die kommunale Jugendförderung in Braunshardt zur Verfügung zu stellen.

### **Raumbedarf für die Seniorenarbeit**

Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung in der Bundesrepublik auch in Weiterstadt kontinuierlich an. Durch die Möglichkeit des Vorruhestandes befinden sich immer mehr „junge Alte“ ab ca. 60 Jahren im Ruhestand.

Trotz der bereits bestehenden kommunalen und sozialen Angebote für die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger ist in Braunshardt auch für diese weiter wachsende Bevölkerungsgruppe die Möglichkeit der Freizeitgestaltung und der sinnvollen Ruhestandsbeschäftigung durch die fehlende Infrastruktur eingeschränkt. Für eine den Bedürfnissen der Senioren angemessene Seniorenarbeit sind geeignete Räumlichkeiten erforderlich.

### **Mögliche Nutzungen eines Bürgerhauses**

Die öffentlichen Räume eines Bürgerhauses werden den Bewohnern Braunshardts als Ort der Begegnung und der Kommunikation dienen und der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen. Durch die sich bietenden Nutzungsmöglichkeiten und die direkte Nachbarschaft der Einrichtungen für Jung und Alt entsteht ein generationenübergreifendes Gesamtkonzept, dass allen Einwohnern die Möglichkeit der Teilnahme am öffentlichen Leben ermöglicht.

Folgende Nutzungen wären denkbar:

#### Kulturelle Veranstaltungen

- Konzerte
- Theater
- Matinee
- Lesungen
- Fastnachtsveranstaltungen
- Kerb
- Kulturveranstaltungen der Stadt

#### Regelmäßige Nutzungen

- Tanzsport
- Gymnastik
- Seniorensport
- Koronarsport
- Purzelstunde / Krabbelgruppen
- Musikerziehung
- Chor- und Orchesterproben

#### Sonstige Veranstaltungen

- Veranstaltungen für Jugendliche
- Veranstaltungen für Senioren
- Veranstaltungen für Familien
- Basare
- Volkshochschulkurse/- Erwachsenenbildung anderer Träger
- Bürgerversammlungen
- Tagungen von Verbänden
- Blutspende

### Private Nutzung

Neben der öffentlichen Nutzung soll auch die private Vermietung der Räumlichkeiten analog zu den bestehenden Bürgerhäusern, möglich sein.

## **5.2 Strukturelle Entwicklung des Stadtteils Braunshardt**

Die Einwohnerzahl des Stadtteils Braunshardt steigt durch die Ausweisung von zahlreichen neuen Baugebieten seit Beginn der 70er Jahre kontinuierlich an. Diese Entwicklung hat sich seit 2005 weiter fortgesetzt.

Derzeit leben in Braunshardt ca. 5.100 Menschen. Durch das noch in der Entstehung befindliche Baugebiet „Im Apfelbaumgarten“ ist wiederum ein merklicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Mit der vollständigen Bebauung dieses Gebietes werden in naher Zukunft weitere ca. 300 bis 400 Personen in Braunshardt wohnen. Der Zuzug von weitgehend jungen Familien erfordert beispielsweise den Bau eines zusätzlichen Kindergartens, um den erhöhten Platzbedarf zu decken. Die Astrid-Lindgren-Schule wurde bereits erweitert, um den Anstieg der Schülerzahlen in Braunshardt aufnehmen zu können.

Bedingt durch den vom Flughafen Frankfurt ausgehenden Siedlungsbeschränkungsbereich, der eine weitere Siedlungsentwicklung in Gräfenhausen und Schneppenhausen verhindert, hat die Stadtverordnetenversammlung auch in Zukunft den Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung für Wohnbebauung auf den Stadtteil Braunshardt gerichtet. Im Anschluss an das Gebiet „Im Apfelbaumgarten“ sind im des Regionalplan Südhessen 2010 bis zum Jahr 2020 weitere 20 ha Bedarf an Wohnsiedlungsfläche in Braunshardt vorgesehen.

Dies entspricht einem möglichen Zuwachs von ca. 1.500 Einwohnern, so dass in Braunshardt mittel- bis langfristig mit einer Einwohnerzahl von ca. 6.500 bis 7.000 Einwohnern zu rechnen ist. Dies bedeutet, dass sich Braunshardt zum zweitgrößten Stadtteil entwickeln wird.

Als Ergebnis der Bedarfsanalyse ist festzuhalten, dass aufgrund der seitherigen und der künftigen Entwicklung des Stadtteils eine Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur bezüglich sozialer und kultureller Angebote in Braunshardt dringend erforderlich wird.

## **5.3 Standortanalyse**

Mit dem Neubau eines multifunktionellen Bürgerhauses sollen die Wünsche und Bedürfnisse insbesondere der Ortsvereine, von Jugendlichen und Senioren, der Schule und der Kindergärten sowie auch der Nutzung für private Veranstaltungen Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Bedarfsanalyse wurde auch eine Standortanalyse durchgeführt. Dabei wurden drei potenzielle Standorte untersucht:

Standort 1 befindet sich im Außenbereich, nördlich des vorhandenen Sportplatzes und nördlich der „Parkstraße“.

Standort 2 befindet sich im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Wohngebietserweiterung Am Sportplatz“ und greift in die östlich davon vorhandenen Sportanlagen ein.

Standort 3 ist am Weiherweg im Bereich der vorhandenen Sporthalle im Süden der Ortslage direkt nördlich der Bahntrasse gelegen.

Die Standorte sind in dem in Anlage beigegebenen Luftbild dargestellt.

Nicht näher in Betracht gezogen wurde ein Standort im Bereich der zukünftigen Baugebietserweiterung „Im Apfelbaumgarten II“, da dessen bauliche Entwicklung zeitlich derzeit nicht absehbar ist. Eine Realisierung wird voraussichtlich erst mittel bis langfristig erfolgen, was dem derzeit schon bestehenden großen Bedarf für die Errichtung eines Bürgerhauses nicht gerecht wird.

In der in Anlage beigegebenen Tabelle sind die Kriterien für die Beurteilung der Eignung des jeweiligen Standortes im Einzelnen dargelegt bzw. gegenübergestellt.

Das Ergebnis der Abwägung stellt sich wie folgt dar:

Standort 1 befindet sich im Außenbereich, womit aus planungsrechtlicher Sicht eine Siedlungserweiterungsfläche genehmigt werden muss. In diesem Bereich könnten Flächen genutzt werden, für die aufgrund der Siedlungsbeschränkung durch den Flughafen Frankfurt (Startbahn 18 West) eine Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Die Ausweisung einer Gemeindebedarfsfläche für eine Zweckbestimmung Bürgerhaus wäre hier aber zulässig. Wesentliche Voraussetzung für diesen Standort ist weiterhin der Erwerb der benötigten Grundstücksflächen. Positiv ist die gute, unproblematische Erschließung durch die bereits vorhandene „Parkstraße“ zu bewerten. Etwas nachteilig wirkt sich die fußläufige Erreichbarkeit aus. Die Parkplätze würden sich in unmittelbarer Nähe des Schlossparks befinden und könnten somit für die dortigen Veranstaltungen mitgenutzt werden.

Standort 2 befindet sich im Wohngebiet. Nach dem bestehenden FNP wäre das Vorhaben baurechtlich möglich. Die erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt, womit Grunderwerbskosten entfallen. Jedoch steht damit ein für Wohnbebauung vorgesehenes städtisches Grundstück für eine Veräußerung nicht mehr zur Verfügung. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes könnte die Einhaltung der Immissionswerte problematisch sein. Durch den voraussichtlich notwendigen Abriss der bestehenden Gebäude werden Sportanlagen entzogen, wobei insbesondere bei einer weiteren Nutzung des Sportplatzes Ersatz für die sanitären Einrichtungen zu schaffen wäre. Auch bei diesem Standort könnten die Parkplätze für Veranstaltungen im Schloss bzw. im Schlosspark mitgenutzt werden.

Standort 3 ist im FNP Braunshardt bereits mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus vorgesehen, so dass planungsrechtlich hier die geringsten Probleme zu erwarten sind. Die benötigten Flächen stehen teilweise in städtischem Eigentum, so dass ein geringerer Grunderwerb erforderlich ist. Etwas problematisch ist die beengte Zufahrt über den Weiherweg. Teilweise können die vorhandenen Stellplätze an der Sporthalle mitgenutzt werden.

Mit dem Bau eines Bürgerhauses könnte sich durch die unmittelbare Nähe von Vereinsanlagen und der Sporthalle Braunshardt ein Zentrum für den Gemeinbedarf entwickeln. Allerdings würden die dortigen Anwohner durch die Konzentration von Sporthalle, Bürgerhaus und Vereinsanlagen einer erheblichen Belastung ausgesetzt.

Die oben ausgeführte Standortanalyse wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19.01.2011 der Bevölkerung vorgestellt. Nach einer regen Diskussion sprach sich bei der anschließenden Befragung eine deutliche Mehrheit der Anwesenden für den Standort 1 aus. Für diese Standortwahl waren insbesondere folgende Punkte ausschlaggebend:

- Nähe zum Schloss; Herausbildung eines kulturellen Zentrums
- Verfügbarkeit einer ausreichend großen Fläche (insbesondere für Stellplätze)
- gemeinsame Nutzung der Stellplätze bei größeren Veranstaltungen im Schloss
- gute verkehrliche Erreichbarkeit auch mit ÖPNV (Buslinie)
- geringe Lärmbelastung von Anwohnern bei Veranstaltungen; Verkehrsaufkommen und Feierlärm (z.B. Fastnacht, Kerb, Hochzeiten u. ä.)
- relative Nähe zum alten Ortskern (Schlossplatz)

Im Gegenzug bleibt festzuhalten, dass derzeit kein innerörtlicher Standort für ein Bürgerhaus zur Verfügung steht, der flächenmäßig ausreichen bemessen ist (z.B. auch für die erforderlichen Stellplätze), bei dem die verkehrliche Erschließung ausreichend und problemlos gegeben ist oder bei dem keine Lärmproblematik für die umgebaute Wohnbebauung auftritt.

Die Stadtverordnetenversammlung ist in der Sitzung am 24.02.2011 diesem Votum, wie auch der Empfehlung der einschlägigen Ausschüsse gefolgt und hat einstimmig die Errichtung eines Bürgerhauses am Standort 1 beschlossen.

Im Zuge der konkreten Vorplanung für das Gebäude des Bürgerhauses entstand die Idee, Parkplätze zusätzlich auf der derzeitigen Grünfläche an der „Schloßgartenstraße“, östlich der Wohnbebauung im ehemaligen Parkbereich zu realisieren. Diese Fläche weist z.Zt. keine relevante Funktion auf und ist als Extensivrasenfläche angelegt.

Die Anlage von öffentlichen Stellplätzen auf dieser Fläche könnte zum einen die Parkplatzsituation am Bürgerhaus selber entspannen und ggf. eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduzieren. Zum anderen erhalten die o. a. Kriterien, eine gemeinsame Nutzung von Bürgerhaus und Schloß im Hinblick auf die Herausbildung eines kulturellen Zentrums betreffend, ein deutlich höheres Gewicht, wodurch die getroffene Standortwahl zusätzlich an Bedeutung gewinnt.

## 6.0 Planungsinhalt

Wie bereits ausgeführt umfasst der Bebauungsplan zwei Plangeltungsbereiche. Im Vordergrund steht dabei der Bereich der Parzellen Flur 4, 88/2 und 89/2, der für den geplanten Neubau des Bürgerhauses vorgesehen ist.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt hier eine Widmung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Bürgerhaus“ gemäß § 9 (1) 5 BauGB.

Die konkrete Ausformung des Gebäudes ist derzeit noch nicht abschließend bekannt. Bisher wurden mehrere Entwürfe erarbeitet; welcher davon zum Tragen kommen wird, ist noch unklar. Da dies auch Auswirkungen auf die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück haben wird, ist das dargestellte „Baufenster“ sehr großzügig gewählt worden.

Damit soll für die Realisierung eine größtmögliche Freiheit gegeben sein. Gleichwohl wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximale Grundfläche von 2.000 qm begrenzt, was einer Grundflächenzahl von ca. 0,33 entspricht. Dabei beträgt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse maximal 1.

Nach Osten hin erfährt die überbaubare Grundstücksfläche ihre Begrenzung durch die 20 m breite „Anbauverbotszone“ gemäß § 23 HStrG, gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der östlich am Plangebiet vorbeiführenden Landesstraße L 3094.

Neben der überbaubaren sind auch die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Sie reichen allseitig bis auf 3,0 m an die Grundstücksgrenzen heran. Auf ihnen sind die Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie die sonstigen Hof- bzw. Freifläche anzuordnen. Auch hierfür gilt, dass die Freiflächengestaltung noch nicht abschließend bekannt ist. Auch ist die endgültige Anzahl der erforderlichen Stellplätze noch ungeklärt.

Dreiseitig ist der Planbereich durch einen mindestens 3,0 m breiten Grünstreifen gefasst. Die Lage der späteren Andienungszufahrt und der Stellplätze lässt zumindest im Westen und Norden des Grundstückes voraussichtlich keine breiteren Grünflächen zu. Somit scheidet auch eine kulissenhafte Eingrünung des Bürgerhausgrundstückes zum Außenbereich hin aus. Abgesehen davon, dass eine Einfriedigung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen um 0,5 m zurückversetzt zu errichten ist, ist auch für Anpflanzungen ein doppelt so hoher Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten, als dies im Innenbereich der Fall ist. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass Baumpflanzungen oder die Anlage von Feldhecken hier ausscheiden. Allenfalls jährlich zu schneidende Hecken wären auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglich. Ihr Wert im Hinblick auf das Landschaftsbild wäre indessen zweifelhaft. Aus diesem Grund wurde die Entscheidung getroffen, stattdessen die Grünflächen als blütenreiche Säume auszubilden. Dies kommt auch dem Erfordernis entgegen, auf dem Grundstück Versickerungsmulden auszubilden, um das Oberflächenwasser zu versickern. Allenfalls entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind das Anpflanzen einer Baumreihe sowie lockere Strauchpflanzungen vorgesehen, da der Bereich zwischen dem Bürgerhaus und der Landestraße nicht landwirtschaftlich genutzt wird und eine straßenbegleitende Grünfläche darstellt.

Der zweite Geltungsbereich zwischen der „Schloßgartenstraße“ und der vorhandenen Wohnbebauung am Ostrand des Schloßparkes stellt sich derzeit ebenfalls als straßenbegleitende Grünfläche ohne eine besondere Funktion dar. Gegenüber der Wohnbebauung ist die Fläche durch ein Feldgehölz abgeschirmt, vor dem östlich ein ca. 2 m breiter Fußweg verläuft. Die Planung sieht nunmehr auf dieser Grünfläche die Anlage von ca. 34 öffentlichen Parkplätzen vor. Diese Parkplätze werden über die bereits südlich vorhandene Zufahrt zu dem Wohngebiet von der „Schloßgartenstraße“ aus angefahren.

Über die vorhandene Wegeverbindung ist der Parkplatz fußläufig gut sowohl mit dem Braunshardter Schloß wie mit dem geplanten Bürgerhaus verbunden.

Überstellt werden die Parkplätze mit großkronigen heimischen Laubbäumen, wobei gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt pro 6 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

Die verbleibenden Grünflächen sind gleichfalls als blütenreiche Wiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

## **7.0 Technische Infrastruktur**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Bürgerhaus und zu dessen Stellplätzen erfolgt über die „Parkstraße“, die wiederum an die „Ludwig-Jahn-Straße“ angebunden ist. Ein direkter Anschluss des Baugrundstückes an die Landesstraße L 3094 ist nicht gegeben.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs erfolgt nach derzeitigem Planungsstand eine Unterbringung auf ca. 70 Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst. Die genaue Anzahl wird erst nach einer weiteren Konkretisierung der Planung feststehen.

Die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen innerhalb des 2. Plangeltungsbereichs erfolgt über die bestehende Erschließung der Wohnbebauungen im Schlosspark von der „Schloßgartenstraße“ aus.

Über den bestehenden Fußweg ist der Parkplatz fußläufig gut an das Bürgerhaus angebunden.

## **7.2 Wasserver-und Entsorgung/ Versickerung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die in der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ / Ecke „Schloßgartenstraße“ vorhandene Trinkwasserleitung. Die Entfernung zwischen der vorhandenen Leitung und dem Baugrundstück beträgt ca. 80 m.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist eine Verlängerung des ebenfalls in der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ / Ecke „Schloßgartenstraße“ endenden Kanals in ca. 80 m Entfernung zum Planbereich erforderlich.

Allerdings ist der dort vorhandene Kanal nicht ausreichend dimensioniert, um die Entwässerung insgesamt zu gewährleisten. Seine Aufnahmefähigkeit ist lediglich dafür ausgelegt, die anfallenden Schmutzwasser abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie von den Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist deshalb auf dem Grundstück selbst zu versickern. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist dabei sicherzustellen, dass die Sickerstrecke gemäß ATV – DVWK A 138 eingehalten wird.

## **7.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über eine Erweiterung der in der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Träger ist die e-netz Südhessen in Darmstadt. Gleiches gilt für die Gasversorgung.

## **7.4 Abfallentsorgung**

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung oder eine Verwertung in sonstiger Weise erfolgt, im Müllkraftheizwerk der ZAS in Darmstadt entsorgt.

## **8.0 Altstandorte / Altflächen**

Altstandorte und/ oder Altflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **9.0 Grundwassersituation**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes kann Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Bereits jetzt ist im gesamten Planbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Der derzeitige Grundwasserstand im Gebiet liegt bei ca. 3,0 m unter Geländeroberkante.

In dem Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt“ des Büros Brandt-Gerdes-Sitzmann Umweltplanung, Darmstadt vom Januar 2005

wird eine kleinteilige „Worst-case“-Annahme getroffen, wonach der Flurbestand zukünftig im Gebiet bei < 1,50 m liegen wird.

Dies macht bauliche Vorkehrungen (-spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“) zwingend erforderlich.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

## 10.0 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unter Beachtung einiger überwiegend allgemeiner Maßnahmen bei der weiteren Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Fortbestand artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten. Der quantitative Verlust an Nistmöglichkeit (und Möglichkeiten zur Nahrungssuche) für die vorhandenen Vogelarten erscheint zunächst unerheblich. Gleichzeitig bestehen Chancen, den durchweg auch im Siedlungsbereich brütenden Arten geeignete Lebensraumverbesserungen im neuen Baugebiet zu bieten. Eine gezielte Gestaltung der Außenanlagen um das Bürgerhaus mit (blütenreichem) Extensivgrünland oder Blumenrabatten mit heimischen Arten in Verbindung mit kleinen Gehölzgruppen und Einzelbäumen kommt diesen Arten entgegen. Es besteht auch die Möglichkeit, Lebensmöglichkeiten für Kriechtiere bei der Gestaltung zu integrieren.

Hinsichtlich der Vermeidung/ Minimierung werden in dem Gutachten folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zur Vermeidung einer möglichen Tötung von Individuen der Zauneidechse sollte der Geländestreifen zwischen der Landstraße, einschließlich mit dem südlich angrenzenden Bereich um die dortige Hecke und dem Baugebiet als Tabufläche ausgewiesen und gegen eine Nutzung als Lager- und Abstellfläche gesichert werden.  
Nach dem Ausbau ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Bereich weiterhin als Lebensraum für die Tiere zur Verfügung steht.
- Zur Vermeidung von Verlusten an Nahrungstieren der geschützten Arten im Umfeld der Siedlungserweiterung wird empfohlen, die Beleuchtung mit sogenannten insektenfreundlichen Lampen zu planen. Die Lampenkörper sollten gegen ein Eindringen von Insekten gesichert sein und das verwendete Licht die nachtaktiven Insekten möglichst wenig irritieren. Hierfür eignen sich neben den monochromen Natrium-Niederdruckdampflampen auch viele moderne LED-Leuchten.  
Die im Südteil auf der Fläche an der Schloßgartenstraße befindlichen Bäume sollten erhalten bleiben und in die neue Planung integriert werden.
- Werden im Zuge der Planumsetzung Rodungen (Gehölze an der Schloßgartenstraße) notwendig, sind diese außerhalb der Brut- und Setzzeit im Winterhalbjahr durchzuführen.

Des Weiteren werden im Hinblick auf einen Ausgleich zusätzliche Maßnahmen empfohlen:

- Die angetroffenen Arten des Siedlungsbereiches können durch eine gezielte artenreiche Gestaltung der Außenbereiche um die geplanten Gebäude mit standortheimischen Blumen, kleinen Gehölzgruppen und Einzelbäumen bei der Eingrünung profitieren.

- Um trotz Bebauung das Potential für Kriechtiere im Außenbereich nicht zu schmälern wird außerdem empfohlen, bei der Gestaltung der Außenanlagen am Bürgerhaus Elemente wie Steine und locker bepflanzte sandige Bereiche vorzusehen.
- Bei der Gestaltung der Parkplatzfläche sind Grünstreifen zu integrieren, die mit einer arten- und blütenreichen, für Insekten günstigen Bepflanzung ausgestattet werden sollten.
- Naturschutzfachlich notwendige Maßnahmen auf Grund der Flächenbilanzierung sollten auf die Bedürfnisse der Feldvögel (Wiesenschafstelze und Feldlerche) eingehen, die im Plangebiet und wegen ihrer Neigung, Abstand zur Siedlung und dichten Gehölzen zu halten, Arealverluste hinnehmen müssen. Hierfür eignen sich beispielweise die Einrichtung von Blühstreifen oder die Verbreiterung und extensive Pflege von Feldrainen.
- Im Fall von Gehölzrodungen ist für Ersatz in oder an der Planungsfläche zu sorgen, um den geschützten Vogelarten wieder Brutmöglichkeiten anzubieten. Die Flächen mit hohem Potential für das Vorkommen der Zauneidechse im Außenbereich dürfen für die Anpflanzung nicht verwendet werden. Ebenso sind Formen der Ersatzpflanzungen zu vermeiden, bei denen es zu weiterer Beschneidung des Lebensraumes von Feldvögeln kommt.

Soweit diese Empfehlungen den direkten Planbereich betreffen und zum derzeitigen Zeitpunkt planungsrechtlich konkret umsetzbar sind, sind diese in die textlichen Planfestsetzungen übernommen worden.

Abschließend kommt die „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ zu folgendem Ergebnis: Bei Umsetzung der Planungen auf den beschriebenen Flächen treten – unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen – keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG ein. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatschG Abschn. 7 ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

#### **11.0 Grünordnerische Belange/ Eingriff und Ausgleich**

Aufgrund der eher pauschalen Flächenaufteilung im Bereich des Bürgerhauses (- Kennziffer 1) verbleiben relativ geringe Anteile, bei denen sich planungsrechtlich verbindliche Begrünungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen festsetzen lassen.

Neben den dargestellten zu begrünenden 3 m breiten Randstreifen gliedert sich das Grundstück in die zu überbauende Grundfläche (- max. 2.000 qm) und in die wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplatz-, Zufahrt- und Hofflächen. Entsprechend pauschaliert fließen diese Flächen in die Bilanzierung ein.

Hingegen lässt sich die Flächenaufteilung im Bereich der zukünftigen Parkplätze (- Kennziffer 2) sehr viel kleinteiliger festsetzen. Entsprechend können hier differenzierte Begrünungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen getroffen werden und entsprechend bei der Bilanzierung zugrunde gelegt werden.

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung 2005 wurde ein Defizit von insgesamt - 72.889 Biotopwertpunkten ermittelt. Der hierfür notwendige Ausgleich wird außerhalb der Plangebiete zu realisieren sein. Über die Modalitäten wird bis zum Eingriffszeitpunkt zu entscheiden sein.

## **12.0 Umweltbericht**

Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB ist als Teil B dieser Begründung beigefügt.

Prüfung der Standortalternativen



Mögliche Standorte eines Bürgerhauses in Braunshardt

Kriterium/Standort	Standort 1 Sportplatz nördl. Parkstraße	Standort 2 westl. Sportplatzgelände	Standort 3 Bereich Sporthalle, Weiherweg
Flächennutzungsplan / Bauleitplanung	Kein B-Plan; Außenbereich; zur Schaffung von Baurecht ist ein B-Plan aufzustellen. Darstellung FNP: Fläche gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).	Teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Am Sportplatz Braunshardt“ hier festgesetzt als WA; teilweise unplanter Innenbereich mit Bestand Sportanlage. Zur Herstellung von Baurecht wäre ein B-Plan aufzustellen. Darstellung FNP: Teilweise Wohnbaufläche, teilweise Sport- und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: „Am Stieglergarten–Kirchpfad–Im Breme“ hier festgesetzt als Fläche für die Landwirtschaft. Zur Herstellung von Baurecht wäre ein B-Plan aufzustellen. Darstellung FNP: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Bürgerhaus.
Abwägungsrelevanz	Abwägungsrelevant ist hier vor allem die Frage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Flächenverbrauch von LW-Flächen, Landschaftsbild). Geringes Konfliktpotential, da keine direkte Nachbarschaft.	Planaufstellung wirft erhebliche abwägungsrelevante Fragen auf: Nachbarliche Belange (Lärmemissionen u.a.), Entzug von Flächen für Sportanlagen. Konfliktpotential durch Nachbarschaft erheblich.	Abwägungsrelevanz relativ gering. Lärmemissionen der Bahnstrecke contra Abschirmungswirkung durch die neue Halle; Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Flächenverbrauch von formaler LW-Fläche) Durch direkte Nachbarschaft erhebliches Konfliktpotential.
Bauordnungsrechtliche Einschätzung	Genehmigung nach neu aufzustellendem B-Plan. Günstig, da keine Nachbarbebauung vorhanden.	Baugenehmigung nach neu aufzustellendem B-Plan.	Baugenehmigung nach neu aufzustellendem B-Plan.
Stellplatzsituation	Stellplätze müssen neu geschaffen werden. Können auch für das Schloss Braunshardt optimal mitgenutzt werden.	Stellplätze müssen teilweise neu geschaffen werden, teilweise können die Stellplätze der derzeitigen Sportanlage mitgenutzt werden. Auch nutzbar für das Schloss Braunshardt.	Stellplätze müssen teilweise neu geschaffen werden, 36 Stellplätze können wechselseitig mit der vorhandenen Sporthalle genutzt werden.
Flächenverfügbarkeit (Eigentum, Verpachtung, Vermietung, sonstige Nutzungsrechte oder Nutzungsabsichten)	Die erforderlichen Flächen stehen im Privateigentum und werden landwirtschaftlich genutzt.	Die Grundstücke stehen komplett im städtischen Besitz. Das für den Bau eines Mehrfamilienhauses noch zur Verfügung stehende städtische Grundstück würde für die neue Zweckbestimmung somit entfallen.	An diesem Standort ist die Stadt Eigentümerin eines der zusätzlich benötigten Grundstücke. Drei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 2.500 m <sup>2</sup> wären noch zu erwerben. Diese werden derzeit nicht bewirtschaftet.
Erreichbarkeit ÖPNV, fußläufig	ÖPNV Buslinie 5515: in Planung: Endhaltestelle am Sportplatz. fußläufig: mäßig gut, da relativ entfernt von Ortskern.	ÖPNV Buslinie 5515: in Planung: Endhaltestelle am Sportplatz. fußläufig: mäßig gut, da relativ entfernt von Ortskern.	ÖPNV Buslinie 5515: Haltestelle in der Ludwigstraße/Schlossplatz. fußläufig: gut, da nah zum Ortskern.

<b>KENNZIFFER I</b>	<b>5.619</b>			
<b>Biotop-/ Nutzungstyp Zustand</b>	<b>Nr. KV</b>	<b>BWP</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt-BWP</b>
Acker, intensiv genutzt	11.191	16	5.409	86.544
Feldrain	9.150	45	210	9.450
<b>Summe</b>			<b>5.619</b>	<b>95.994</b>
<b>Biotop-/ Nutzungstyp Planung</b>	<b>Nr. KV</b>	<b>BWP</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt-BWP</b>
Bebaute Fläche	10.710	3	2.000	6.000
befestigte Flächen, wasserdurchlässig	10.530	6	2.929	17.574
öffentliche Grünflächen	11.221	14	690	9.660
<b>Summe Flächen</b>			<b>5.619</b>	<b>33.234</b>
Anpflanzung Laubbäume (12 à 3 m <sup>2</sup> )	4.110	31	36	1.116
<b>Summe gesamt</b>				<b>34.350</b>
<b>Biotopwertpunkte-Defizit</b>				<b>61.644</b>
<b>KENNZIFFER II</b>	<b>1.671</b>			
<b>Biotop-/ Nutzungstyp Zustand</b>	<b>Nr. KV</b>	<b>BWP</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt-BWP</b>
Extensivrasen	11.225	21	1.295	27.195
Pflasterfläche	10.520	3	264	792
Grünfläche	11.221	14	112	1.568
<b>Summe Flächen</b>			<b>1.671</b>	<b>29.555</b>
Obstbaum	4.110	31	16	496
<b>Summe gesamt</b>				<b>30.051</b>
<b>Biotop-/ Nutzungstyp Planung</b>	<b>Nr. KV</b>	<b>BWP</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt-BWP</b>
Stellplätze, wasserdurchlässig	10.530	6	293	1.758
Verkehrsflächen, wasserdurchlässig	10.530	6	482	2.892
Anpflanzfläche	11.221	14	274	3.836
Grünfläche	11.221	14	622	8.708
<b>Summe</b>			<b>1.671</b>	<b>17.194</b>
Obstbaum Erhalt	4.110	31	16	496
Anpflanzung Laubbäume (12 à 3 m <sup>2</sup> )	4.110	31	36	1.116
<b>Summe Objekte</b>				<b>1.612</b>
<b>Summe gesamt</b>				<b>18.806</b>
<b>Biotopwertpunkte-Defizit</b>				<b>11.245</b>
<b>BIOTOPWERTPUNKTE-DEFIZIT KENNZIFFERN I / II</b>				<b>72.889</b>