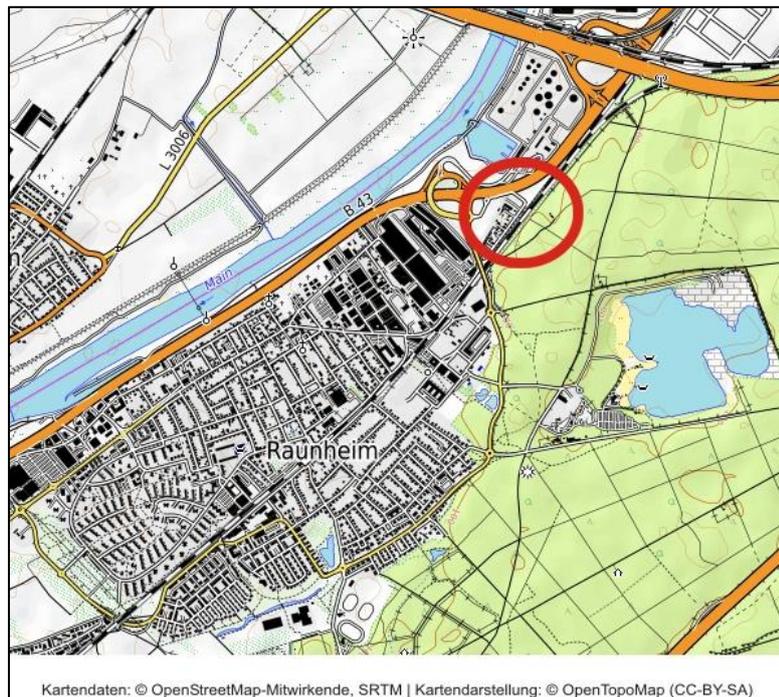


**Bebauungsplan Nr. 61.23.35 "Im Plauel - 2. Änderung"**



**Begründung**

**Raunheim:**  
**Bebauungsplan Nr. 61.23.35 "Im Plauel - 2. Änderung"**  
**- Begründung gemäß § 2a BauGB -**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
	Verfahren	4
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	4
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	5
	Nahegelegenes Tanklager	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>7</b>
	Baustruktur und Nutzung	7
	Infrastruktur	7
	Erschließung, Individualverkehr, ÖPNV	8
<b>5</b>	<b>Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Grundzüge der Planung .....</b>	<b>10</b>
	Art der baulichen Nutzung	10
	Maß der baulichen Nutzung	10
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz	11
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	12
	Landesrechtliche Festsetzungen	12
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>13</b>
	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	13
	Schonung der Grundwasservorkommen	14
	Grundwasser, vernässungsgefährdete Fläche	14
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	15
	Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet	15
	Schutzausweisungen	16
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>16</b>
	Umweltprüfung	16
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	16
	Auswirkungen auf Flora und Fauna, biologische Vielfalt	16
	Lärmschutz	17
	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	18
<b>9</b>	<b>Technische Infrastruktur.....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Kosten, Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Planstatistik .....</b>	<b>20</b>

Anlagen

- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL, 11/2020)
- Schalltechnische Untersuchung Teil 1 (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 05.02.2019)
- Artenschutzprüfung und Faunistische Potentialbewertung (Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien, Kronberg, Januar 2015 und Dezember 2020)
- Beurteilung i.S.v. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie (ENOVAS Ingenieurbüro für Anlagensicherheit, Explosionsschutz und Funktionale Sicherheit, Darmstadt, 20.03.2019)



## 2 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan 61.23.35 "Im Plauel" ist seit dem 12.08.2015 rechtskräftig. Durch die Planung wurden u.a. die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets "Airgate One" geschaffen. Die Planung diene der allgemeinen Aufwertung des Wirtschaftsstandorts Raunheim, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der städtebaulichen Ordnung der bislang heterogenen Siedlungsstruktur in der Kelsterbacher Straße. Im Rahmen einer 1. Änderung wurden zu Beginn des Jahres 2019 im Bereich an der B 43 für einen geplanten Hotelneubau geringfügige Anpassungen vorgenommen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 2015 wurde auf Basis der bestehenden Baustruktur Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit des gesamten Gebietes geschaffen. Die gegebenen Lagequalitäten in Bezug auf die gute Verkehrsanbindung führen dazu, dass nunmehr auch bereits bebaute Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet für bauliche Entwicklungen interessant werden, die über den Bestand hinaus gehen. Diese bauliche Entwicklung soll in angemessenem Umfang planungsrechtlich ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu überprüfen und neu auszurichten.

## 3 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Art. 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020

### Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans "Im Plauel" ist durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (siehe auch Kapitel "Belange des Umweltschutzes").

### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der aktuell geltende Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) weist Raunheim als Unterzentrum im Verdichtungsraum aus. Die Ortsmitte Raunheims ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/RheinMain als "Versorgungskern Typ D" zu sichern.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens, und zwar in der Tag-Schutzzone 2 mit 55 bis unter 60 dB(A) sowie in der Nachtschutzzone. Gemäß rechtswirksamem RPS/RegFNP 2010 ist in Siedlungsbeschränkungsgebieten die Ausweisung neuer Mischgebiete nicht zulässig. Städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Siedlungsbestandes sind allerdings davon nicht betroffen. Diese Voraussetzung wird durch die vorliegende Planung erfüllt, da es sich hier lediglich um begrenzte Anpassungen des Planungsrechts im baulichen Bestand handelt.

Im verbindlichen RPS/RegFNP 2010 wird das Plangebiet im Wesentlichen als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt. Lediglich in den Randbereichen handelt es sich in geringem Umfang um "Gewerbliche Baufläche, Bestand".

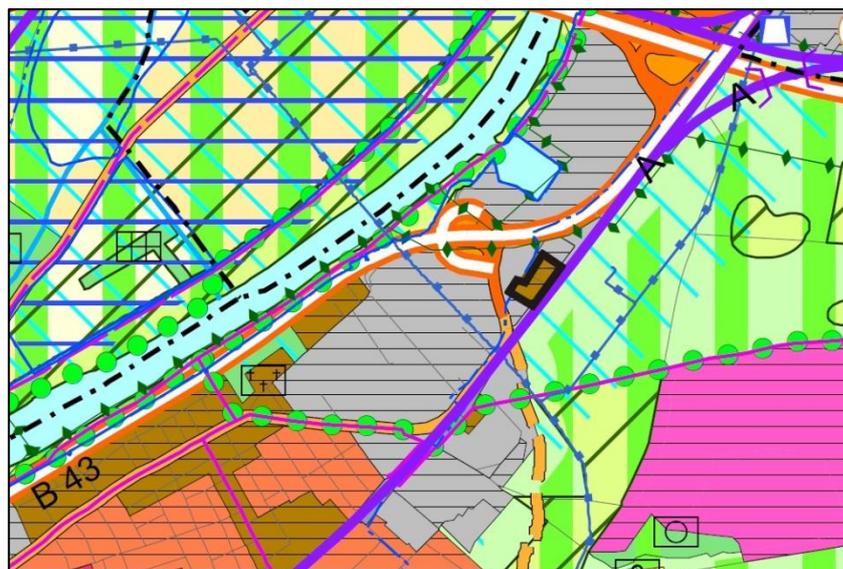
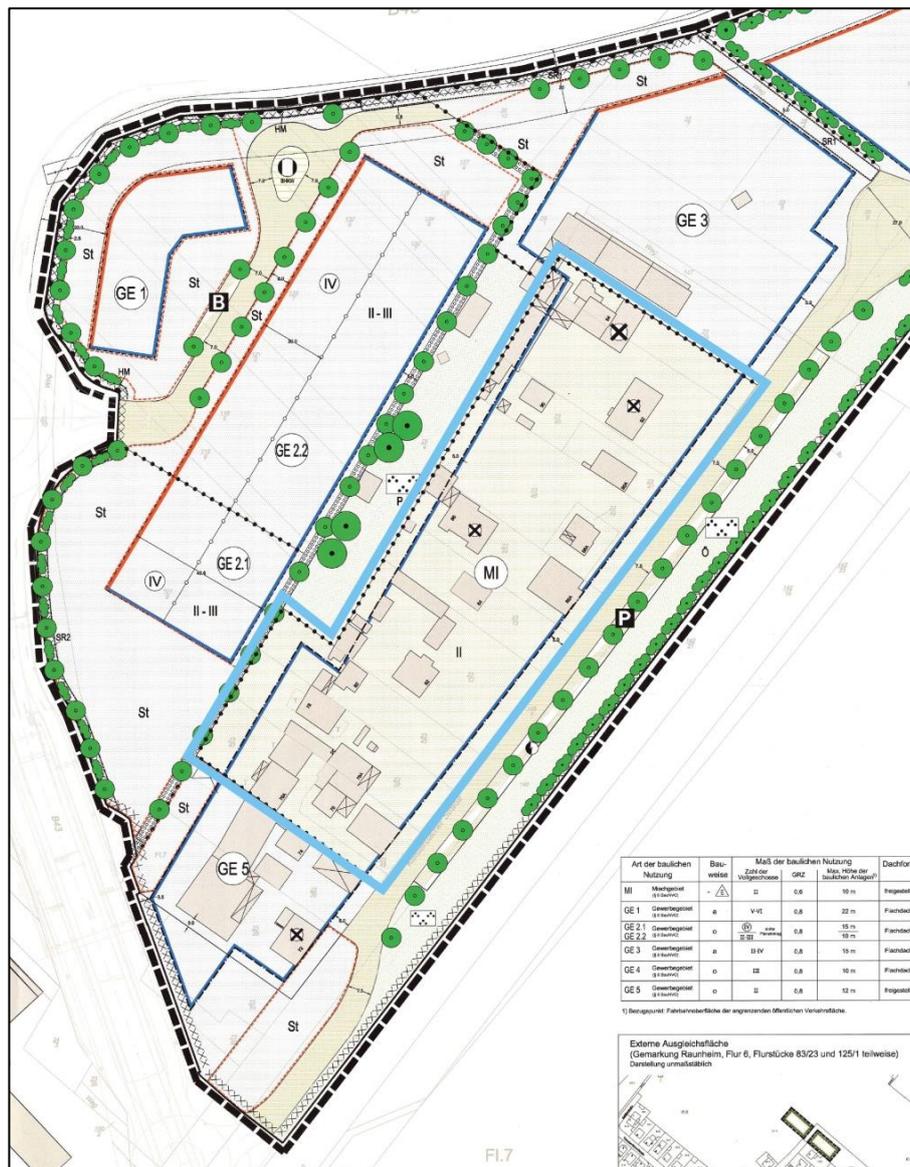


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Mit dem Bebauungsplan wird das Plangebiet entsprechend der dargestellten Flächennutzung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung.

### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Im Plauel".



**Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, mit Plangebiet (hellblau umrandet)**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet u.a. ein Mischgebiet mit einer Bebauung, die zwei Vollgeschosse umfassen darf, fest. Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung in allen ihren Festsetzungen ersetzt.

Im Plangebiet selbst und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmale. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Nahegelegenes Tanklager

Nördlich des Plangebiets und nördlich der Bundesstraße B 43 befindet sich ein Tanklager. Dabei handelt es sich um einen Betrieb, der der Störfallverordnung unterliegt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden daher auf Basis der Seveso-II-Richtlinie mögliche Auswirkungen auf die Planung durch ein entsprechendes Gutachten untersucht mit dem Ergebnis, dass für das gesamte Gebiet "Im Plauel" eine nur marginale Betroffenheit im Falle schwerer Unfälle zu verzeichnen sei und daher keine planungsrechtlichen Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungen erforderlich sind.

Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans, die einen nordwestlich vom aktuellen Plangebiet liegenden Teilbereich des Gesamtplans betrifft, wurde im März 2019 eine weitere Beurteilung dieses Aspekts vorgenommen, vor dem Hintergrund der nun geltenden Seveso-III-Richtlinie(2012/18/EU) sowie den Erweiterungswünschen der Firma, die das Tanklager betreibt. Demnach liegt der Gefährdungsbereich auch bei der zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Erweiterung des Tanklagers außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Aus der Beurteilung des Büros ENOVAS, Darmstadt, vom 20.03.2019: "Zusammenfassend sind der derzeitige Planungsstand für eine Tanklager-Erweiterung und der Bebauungsplan 'Im Plauel' nach wie vor vereinbar im Sinne von § 50 BImSchG."

Da durch die vorliegenden Planung mit der Beibehaltung des Mischgebiets keine qualitative Intensivierung der schutzwürdigen Nutzungen erfolgt, wird weiterhin der erforderliche angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 BImSchG eingehalten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG entstehen daher nicht.

Die Beurteilung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 4 Städtebauliche Situation

### Baustruktur und Nutzung

Der Gesamtbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Plauel" wird durch die vorbeiführende Bundesstraße B 43, deren Zubringer und die Bahnlinie begrenzt und vom übrigen Siedlungsgebiet Raunheims isoliert. Die Kelsterbacher Straße endet hier als Sackgasse in einem Wendehammer. In Folge dieser Randlage hat sich im Plangebiet eine eher unzusammenhängende und heterogen strukturierte Bebauung entwickelt, in der auch Leerstand zu verzeichnen ist. Es handelt sich dabei überwiegend um Gebäude mit Wohnnutzung sowie Nebengebäude. Insbesondere in der Nachbarschaft zu den angrenzenden Gewerbegebieten ist eine gewerbliche Nutzung zu verzeichnen, z.T. auch durch Beherbergungsbetriebe.

Die älteren Gebäude sind im hinteren nordwestlichen Teil der Grundstücke erstellt worden, vermutlich um zur Bahnlinie hin einen möglichst großen Abstand zu wahren. Die neuere Bebauung ist zunehmend in den vorderen Bereichen der Grundstücke errichtet worden.



**Abb.: Blick entlang der Kelsterbacher Straße Richtung Nordosten**

Das Straßenbild wird auf der Nordwestseite der Kelsterbacher Straße neben den Gebäuden durch die großteils direkt am Straßenrand untergebrachten privaten Stellplätze geprägt. Vereinzelt sind auch Grünstrukturen vorhanden.

Die Südostseite der Kelsterbacher Straße wird durch Park- und Stellplätze, entsprechendes Verkehrsgrün sowie den Radweg entlang der Bahnlinie gebildet. Zwischen dem Radweg und der Bahnlinie befindet sich ein Grünstreifen und eine Lärmschutzwand, die einen Teil des Lärms der Bahnlinie abschirmt.

### Infrastruktur

Im Plangebiet selbst sind infolge der Randlage keine Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Der nächste Lebensmittelmarkt liegt in ca. 800 m Entfernung und kann damit noch fußläufig erreicht werden. Das Raunheimer Stadtzentrum mit öffentlicher und kommerzieller Infrastruktur befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet.

### Erschließung, Individualverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Stich der Kelsterbacher Straße und den begleitenden Fuß- und Radweg sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. Am Ende des Straßenstichs befindet sich ein Wendehammer.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den überregionalen KFZ-Verkehr durch die Nähe zum Anschluss an die Bundesstraße 43 sowie die Nähe zu den Autobahnen BAB 3 und BAB 67. Auch der Flughafen Frankfurt ist gut zu erreichen.

Der ruhende KFZ-Verkehr wird zum großen Teil auf den Baugrundstücken selbst bzw. auch auf der jeweils gegenüberliegenden Seite der Kelsterbacher Straße untergebracht.

Die Bushaltestelle "Christoph-Probst-Kreisel" liegt in 300-400 m Entfernung zum Plangebiet und wird von Buslinien Richtung Frankfurt und Bischofsheim angefahren. Der S-Bahnhof Raunheim mit Anschluss an die Bahnhöfe Frankfurt und Mainz liegt in 1,5 km Entfernung, so dass die Anbindung an den lokalen und überregionalen öffentlichen Verkehr sichergestellt ist.

## **5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend bebaute oder befestigte Flächen, wobei die Flächenbefestigung überwiegend wasserundurchlässig mit Asphalt, Ort beton oder Verbundsteinpflaster erfolgt ist. Lediglich im Norden befinden sich größere Platz- und Wegeflächen, die mit Sand, Kies oder Schotter befestigt sind.

Die begrünten Grundstücksfreiflächen sind mit einzelnen Ausnahmen auf ein Minimum reduziert und stellen sich zumeist als arten- und strukturarme Hausgärten bzw. Grünflächen dar. Intensiv gepflegte Rasenflächen sowie vereinzelt vorhandene Stauden- und Gehölzflächen sind charakteristisch. Bei den Gehölzflächen handelt es sich in der Regel um nicht einheimische Zier- und Nadelgehölze. Lediglich eine kleine Birke, ein Amberbaum und einzelne Nadelgehölze bilden den nennenswerten Baumbestand.

Eine Ausnahme zu den ansonsten arten- und strukturarmen Grünflächen stellt die Freifläche innerhalb des Flurstücks 23/45 dar. Aufgrund der Nutzungsaufgabe hat sich hier vor allem in den nördlichen Bereichen eine Gartenbrache mit vorherrschend nitrophilen Arten entwickelt.

An das Plangebiet grenzt im Südosten die Kelsterbacher Straße, im Südwesten und Nordosten weitere gewerbliche Nutzungen und im Nordwesten eine Gehölzanpflanzung sowie eine größere Gartenfläche im Bereich des Flurstücks 25/4 an. Innerhalb dieser Gartenfläche stehen auch vier alte Eichen, die aufgrund ihres Alters und ihrer Größe von hoher ökologischer Relevanz sind. Darüber hinaus sind sie für den Bereich, auch für das vorliegende Plangebiet, landschaftsbildprägend.

Im Plangebiet sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans "Hes-

sisches Ried", der als Rahmenplanung der Stabilisierung der Grundwasserstände dient und damit Schäden infolge niedrigen Grundwassers vorbeugt.

Schutzgebiete nach Kapitel IV BNatSchG sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,7 km.

Aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorbelastung, des vorhandenen Störungspotentials durch die in weite Teile des Plangebietes vorhandene intensive Nutzung als Mischgebiet sowie durch die in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Straßen und weitere gewerbliche Nutzungen, kann die Bedeutung des Plangebiets für die im Bauleitplanverfahren zu betrachtenden Schutzgüter Boden, Fläche, Klima/Luft, Wasser und Landschaft als gering eingestuft werden.

Auch die Bedeutung des Plangebiets für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt kann als gering bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine faunistische Potenzialbewertung durchgeführt, die auf der schon vorhandenen Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2015 aufbaut (Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien, Kronberg, Januar 2015 und Dezember 2020). Die Artenschutzprüfung von 2015 basierte auf Untersuchungen aus 2008 und 2014 (Institut für Tierökologie und Naturbildung 2008 und Fehlow, Wolf 2015).

Bei diesen Untersuchungen, die auch die an das jetzige Plangebiet angrenzende Flächen erfassten, wurden insgesamt 6 Fledermausarten bei Jagd- oder Transferflügen über dem Gebiet festgestellt. Sommer- oder Winterquartiere dieser Tiergruppe wurden hier nicht gefunden. Außerdem wurden bei beiden Untersuchungen insgesamt 26 Vogelarten nachgewiesen, von denen 14 Arten auch 2014 noch als Brutvögel eingestuft wurden. Von diesen Brutvogelarten, die alle auch aktuell noch im Gebiet brüten könnten, weist der 2014 hier mit vier Brutrevieren festgestellt Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) inzwischen einen schlechten Erhaltungszustand in Hessen auf und beim Girlitz (*Serenius serenius*), Hausperling (*Passer domesticus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) werden die Erhaltungszustände zumindest als ungünstig bewertet.

Bei der aktuellen Begehung am 5. Dezember 2020 außerhalb der Brutzeit wurden 13 Vogelarten beobachtet, die bis auf den Eichelhäher (*Garrulus glandarius*) und die Sumpfmeise (*Parus palustris*), alle auch bei den Voruntersuchungen schon im Gebiet festgestellt wurden.

Bei der Kartierung 2008 wurde zweimal die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) in Einzelexemplaren außerhalb des Plangebietes nachgewiesen, in der Folgeuntersuchung 2014 konnten hier keine Reptilien und keine Amphibien mehr nachgewiesen werden.

Die Artenschutzprüfung und die darauf aufbauende Potentialbewertung sind der Begründung als Anlage beigefügt.

## 6 Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Ermöglichung einer angemessenen baulichen Entwicklung im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu prüfen und ggfs. zu ändern.

Die Änderungen erstrecken sich insbesondere auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Hinzu kommen Änderungen, die sich aufgrund der Anpassung an neuere städtebauliche Standards und rechtliche Grundlagen ergeben sowie der Verbesserung des Straßenbilds dienen.

Im folgenden werden die wesentlichen Änderungen und damit auch die Grundzüge der Neuplanung erläutert.

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten Entwicklung wird weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt. Damit dient dieser Bereich sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gegenüber dem Nutzungskatalog gemäß § 6 BauNVO werden die dort aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs und der typischen isolierten Baustruktur nicht zugelassen. Auch Schulen werden wegen ihres Platzbedarfs und der großflächigen Baustruktur ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ebenso generell ausgeschlossen, um Konflikten mit der im Gebiet in größerem Umfang vorhandenen Wohnnutzung sowie den damit verbundenen "Trading-Down-Effekten" vorzubeugen. Sie werden an anderer Stelle im Stadtgebiet ermöglicht.

Die Ortsmitte Raunheims ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/RheinMain als "Versorgungskern Typ D" zu sichern. Daher wird im Plangebiet Einzelhandel nur zugelassen, wenn es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt bzw. um Verkaufsstätten von ansässigen Produktions- und Weiterverarbeitungsbetrieben, die diesen Betrieben räumlich untergeordnet sind (sog. "Annexhandel").

Wegen der für den KFZ-Verkehr nur einseitigen Anbindung der Stichstraße und der kleinteiligen Bestandsstruktur werden verkehrsintensivere und möglicherweise großmaßstäblichere Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen, um hier fallweise entscheiden zu können, ob die Baustruktur des Vorhabens sich städtebaulich einfügt und der damit verbundene Verkehr verträglich abgewickelt werden kann.

### Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet war bislang eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 10 m als Höchstmaß vorgesehen. Dies entspricht dem überwiegend im Plangebiet vorhandenen Bestand der Hauptgebäude. Für die direkt angrenzenden Gewerbegebiete wurde jedoch eine Bebauung mit zwei bis vier Vollgeschossen und einer Höhe von 12 bis 15 m vorgesehen. Um das Mischgebiet an die umgebenden Baumöglichkeiten anzupassen und auch hier

eine etwas intensivere bauliche Nutzung zu ermöglichen, wird nun eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einer Höhe baulicher Anlagen von maximal 14 m planungsrechtlich abgesichert.

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 unverändert übernommen. Die GRZ darf weiterhin durch die in § 19 (4) aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden. Dies sind vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzung angemessene Werte, die in begrenztem Umfang eine harmonisierende bauliche Entwicklung ermöglichen.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bislang wurde für diesen Bereich keine Bauweise festgesetzt. Somit gelten die Regelungen der offenen Bauweise, die nun zur Klarstellung auch festgesetzt wird. Damit muss ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Damit wird eine gewisse Kleinteiligkeit der Bebauung im Plangebiet sichergestellt, bei einer gleichzeitig aufgelockerten Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und eine Baulinie bestimmt. Sie folgen in ihrer Ausdehnung der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Allerdings wurde entlang der Kelsterbacher Straße die vordere Baugrenze durch eine Baulinie ersetzt, an die mit mindestens 60 % der Länge eines Gebäudes parallel zur Straße anzubauen ist. Damit wird sichergestellt, dass die bislang ungefasste Nordwestseite der Kelsterbacher Straße in Zukunft durch neue hier entstehende Baukörper gefasst und damit eine Harmonisierung und städtebauliche Ordnung der Bebauung in diesem Bereich erzielt wird. Gebäude, die in 2. Reihe hinter den direkt an der Kelsterbacher Straße liegenden Gebäuden errichtet werden, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen und rückwärtigen Bereich der Grundstücke vor störenden Baulichkeiten zu schützen, sind hier keine Garagen oder Nebenanlagen zulässig. Im rückwärtigen Bereich wird damit die mögliche zusammenhängende Gartenzone im Anschluss an die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Private Grünfläche mit den ortsbildprägenden Eichen gesichert, während im vorderen Grundstücksbereich das Straßenbild vor einer regellosen Garagen- bzw. Nebengebäudeansammlung bewahrt wird.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und zur Vermeidung von Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen des Artenschutzes fest.

So ist u. a. die Rodung und Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Der Bebauungsplan greift hierbei die Regelung des § 39 (5) BNatSchG auf. Kann diese Frist begründet nicht eingehalten werden, so ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass unmittelbar vor einem Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen eine Kontrolle der Gebäude durch qualifiziertes Fachpersonal (Biologin/Biologe oder Fachgutachterin / Fach-

gutachter mit vergleichbarer Ausbildung) hinsichtlich besetzter Niststätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren durchzuführen ist.

Hierbei können für Vögel Brutvorkommen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres auch ohne vorlaufende Kontrolle ausgeschlossen werden. Werden bei der Kontrolle genutzte Nester oder Fledermausquartiere angetroffen, sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden.

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 05.02.2019 erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes im Hinblick auf den Verkehrslärm werden im Bebauungsplan festgesetzt, s.a. Kap. "Belange des Umweltschutzes". Die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche sind im Textteil des Bebauungsplans dargestellt.

#### Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen jetzt schon großflächig überbauten Bereich mit einem erheblichen Anteil an versiegelten und befestigten Flächen und einem zumeist geringen Grünflächenanteil. Um diesen Anteil bei der zukünftigen Bebauung zu erhöhen und qualitativ aufzuwerten setzt der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen fest.

So ist pro angefangener 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Um kurz- und mittelfristig eine entsprechende ökologische Wirkung zu gewährleisten, sind Bäume in einer verhältnismäßig hohen Pflanzqualität zu verwenden (Stammumfang mindesten 20 – 25 cm). Um die Bäume langfristig im Bestand erhalten zu können, sind die Bäume in Grünflächen oder Baumscheiben von 12 qm oder in Pflanzgruben von mindesten 12 cbm zu pflanzen.

Desweiteren sind innerhalb der Baugrundstücksfreiflächen entlang der Kelsterbacher Straße ebenfalls standortgerechte Bäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, um so das Straßenbild in diesem Bereich weiter aufzuwerten. Die Standorte dieser Bäume können parallel zur Kelsterbacher Straße verschoben werden. Die durch die Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

Bei den Baumpflanzungen empfiehlt der Bebauungsplan in einer Vorschlagsliste an den Standort angepasste Laubbäume, die das innerstädtische Klima gut vertragen. Auf die verpflichtende Anpflanzung von einheimischen Arten wird bewusst verzichtet.

#### Landesrechtliche Festsetzungen

##### - Gestaltung baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass flache und flach geneigte Dächer begrünt werden sollen, ebenso wie fensterlose Fassadenflächen. Dies dient der ökologischen und

gestalterischen Aufwertung dieser Dächer und Wandflächen sowie im Falle der Dachbegrünung der Drosselung des Regenwasserabflusses im Plangebiet.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Abfallsammelstellen soll ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität für den öffentlichen Raum sichern.

Die Gestaltung der Einfriedungen orientiert sich an den bislang für das Plangebiet und die angrenzenden Gewerbegebiete geltenden Festsetzungen.

#### - Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind an die Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Raunheim angelehnt und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds.

#### - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen ergänzt die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim und der Hessischen Bauordnung.

Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen wird die Anlage von sog. "Schottergärten" ausgeschlossen.

#### - Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Bezüglich des auf den Dach- und Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine weitestgehende Verwertung bzw. Versickerung auf dem Grundstück selbst angestrebt. Damit wird das Niederschlagswasser soweit wie möglich im natürlichen Wasserkreislauf belassen.

Daher wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten bzw. zu versickern ist. Weiterhin wurden versickerungsfähige Bodenbefestigungen sowie eine Dachbegrünung festgesetzt, die u.a. eine Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers bewirken.

## **7 Wasserwirtschaftliche Belange**

### Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Da das Gebiet bereits bebaut ist, erfolgt die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird nur in begrenztem Umfang eine Erhöhung des möglichen Wasserbedarfs verursacht, der durch das bestehende Leitungsnetz abgedeckt wird.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserabfluss wird über eine Abwasserweiche in den Main geleitet. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde in dem Bericht vom Februar 2009 "Ergänzung der Angaben zur Entwässerung des Trennsystems 'Im Plauel'" von der Arbeitsgemeinschaft Sydro Consult GmbH (Darmstadt) und Kolb & Müller Ingenieurgesellschaft mbH (Griesheim) Folgendes festgestellt:

"Für die Stadt Raunheim erfolgt derzeit eine Überarbeitung der Generalentwässerungsplanung. Die Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet des Staukanals B12 „Kelsterbacher Straße“ wurde im Rahmen der Überprüfung der Erschließung der Erweiterungsgebiete „Im Plauel“ und „Resart-Ihm“ vorgezogen. Zudem wurden die Trennsysteme des benannten Einzugsgebiets gemäß DWA Merkblatt 153 überprüft.

Die Berechnungen ergaben, dass die maximalen Entlastungskenngrößen durch den Stauraumkanal B12 eingehalten werden. Die Überprüfung der Regenwassereinleitung aus den Trenngebieten „Im Plauel“ (T11b/c) und „Kelsterbacher Straße“ (T11a) ergab, dass keine Regenwasserbehandlung erforderlich und die hydraulische Gewässerbelastung unbedenklich ist."

Da das Plangebiet ist zur Zeit bereits stark versiegelt ist (s. landschaftsplanerische Bestandskarte in der Anlage) und die Grundflächenzahl gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten wird, geht die Stadt Raunheim davon aus, dass durch die vorliegende Planung infolge der bei neuen Bauvorhaben wirksamen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Begrenzung der Flächenversiegelung und zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser das Kanalnetz weiterhin ausreichend dimensioniert ist.

#### Schonung der Grundwasservorkommen

Zur Schonung der Grundwasservorkommen wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden bzw. zu versickern ist. Weiterhin stellt eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sicher, dass Flächenbefestigungen für Wege etc. nicht unnötig bodenversiegelnd ausgeführt werden.

Wegen der Lage in einer vernässungsgefährdeten Fläche (s.u.) wurde in Bezug auf Versickerung seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt in einer Stellungnahme zum rechtskräftigen Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine mögliche Versickerung nur dann zulässig ist, wenn eine Sickerstrecke gemäß ATV-DWK A 138 von mindestens 1 m auf den höchsten gemessenen Grundwasserstand eingehalten wird.

#### Grundwasser, vernässungsgefährdete Fläche

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659, zu beachten.

Da im Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wurde in das Planbild eine Kennzeichnung als vernässungsgefährdete Fläche gemäß § 9 (5) BauGB aufgenommen. Es können bauliche Vorkehrungen in Bezug auf die Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich sein.

### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Gemäß der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Plangebiet Altstandorte vorhanden. Es handelt sich dabei um die Liegenschaften Kelsterbacher Straße Nr. 86, Nr. 92 und Nr. 94. Diese Grundstücke sind bereits bebaut. Im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan, erstellt im Juni 2015 durch das Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien, Kronberg im Taunus, erfolgt dazu folgende Erläuterung:

"Laut Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) liegen innerhalb des Plangebiets verschiedene Altflächen. Es handelt sich dabei um Grundstücke innerhalb der Bestandsbebauung der Kelsterbacher Straße.

Die Eintragung im ALTIS sagt jedoch nichts über den tatsächlichen Sachverhalt einer schädlichen Bodenveränderung aus. Das Gefährdungspotential richtet sich dabei allein nach der Vornutzung. Konkrete Hinweise oder sonstige Erkenntnisse über die Flächen liegen der Stadt Raunheim nicht vor.

Die betroffenen Grundstücke sind bereits seit Jahrzehnten fast vollständig bebaut und bislang auch ohne Bebauungsplan grundsätzlich bebaubar. Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlichen Änderungen an der baulichen Nutzung der Grundstücke hervorgerufen.

Der Stadt Raunheim liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse dafür vor, dass auf den bezeichneten Altflächen tatsächlich Bodenverunreinigungen vorliegen. Insofern ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kein Erfordernis, möglicherweise vorhandenen Bodenbelastungen bereits im Vorfeld untersuchen zu lassen.

Die betroffenen Grundstücke werden daher lediglich nachrichtlich im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung). Diese Vorgehensweise ist sachgerecht, da die betroffenen Grundstücke bereits seit Jahren baulich genutzt werden und bislang keine Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt aufgetreten sind. Zudem werden durch den Bebauungsplan keine sensibleren Nutzungen zugelassen, als ohnehin schon zulässig sind. Da der Bebauungsplan hier lediglich den bereits vorhandenen Bestand und die Nutzungen sichert, ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich."

Auch mit der vorliegenden Planung erfolgt durch die Beibehaltung des Mischgebiets gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Änderung in Bezug auf die Empfindlichkeit der vorgesehenen Nutzungen. Weiterhin ist im Bereich dieser Liegenschaften zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans keine neue Bebauung vorgesehen, soweit dies der Stadt bekannt ist.

Daher wird im vorliegenden Plan auf Altstandorte hingewiesen und ein Hinweis zum Verhalten bei Baumaßnahmen in Bezug auf sensorische Auffälligkeiten aufgenommen.

### Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Überschwemmungs- oder Risikogebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

## **8 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet, zumal durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Plauel" keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### Auswirkungen auf Flora und Fauna, biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung der festgesetzten "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz" werden Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG vermieden. Zudem wird empfohlen, aus Gründen des Insektenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Darüber hinaus sollten aus Gründen des Vogelschutzes größere ungegliederte

Glasflächen vermieden werden. Entsprechende Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von ökologisch wertvollen Flächen sind durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans "Im Plauel" nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna, biologische Vielfalt sind unter Berücksichtigung der getroffenen artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Maßnahmen insgesamt als gering einzustufen.

### Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde im Zuge der ersten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgrund der vorhandenen Belastung durch Verkehrslärm die Aktualisierung einer schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt durchgeführt. Die Ergebnisse, soweit sie für das Plangebiet von Bedeutung sind, werden im Bericht vom 05.02.2019 wie folgt dargestellt:

#### **"Ergebnisse**

Lärmeinwirkungen durch Straßen-, Schienen- und Luftverkehr auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.23.35 "Im Plauel" der Stadt Raunheim führt zu folgenden Ergebnissen:

#### **Luftverkehr**

Gemäß den parzellenscharfen Detailkarten zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30. Sept. 2011\*, liegt das Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und innerhalb der Nachtschutzzone. Der äquivalente Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit tags von 6 bis 22 Uhr beträgt gemäß Detailkarte "Tag-Schutzzone" (Blatt 28) ca.  $L_{Aeq,Tag} = (57,5 \text{ bis } 59,0) \text{ dB(A)}$ . Während der Beurteilungszeit nachts von 22 bis 6 Uhr beträgt gemäß Detailkarte "Nacht-Schutzzone" (Blatt 28) der äquivalente Dauerschallpegel ca.  $L_{Aeq,Nacht} = (50,5 \text{ bis } 52,0) \text{ dB(A)}$  bzw. es treten nachts mindestens 6 Fluglärmereignisse mit einem Maximalwert des Schalldruckpegels von  $L_{Amax} \geq 53 \text{ dB(A)}$  innen auf.

Damit ist im Plangebiet durch Fluglärmeinwirkungen in den Mischgebieten der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von tags 60 dB(A) eingehalten, der Orientierungswert nachts von 50 dB(A) um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten.

[...]

#### **Straßen- und Schienenverkehr**

[...]

Im Mischgebiet ist bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten entlang der Bahnstrecke auf.

[...]

Im Mischgebiet ist bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) um bis zu ca. 17 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten entlang der Bahnstrecke auf."

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse ist aus Sicht des Immissionsschutzes die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich vertretbar, wenn durch Festsetzungen zur Ausführung der Außenbauteile die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlaf- und Kinderzimmer, ausreichend geschützt werden. Entsprechende Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan integriert.

Die zitierte schalltechnische Untersuchung ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

#### - Fluglärm

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet gemäß RPS/RegFNP 2010 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens liegt. Weiterhin liegt es in der Tagschutzzone 1 und der Nachtschutzzone gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Es sind daher bei der Errichtung baulicher Anlagen die Schallschutzanforderungen gemäß § 3 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV zu beachten, s.a. Punkt 3 "Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung" der Begründung/Erläuterung.

Zum Schutz gegen Fluglärm können Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen als Wintergärten ausgeführt werden. Dies ist als Empfehlung ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### Weitere umweltbezogene Auswirkungen

##### - Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben. Darüber hinaus wird die jetzt schon zulässige Grundflächenzahl nicht geändert, so dass es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch kommt.

##### - Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet bebaut ist, bzw. durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Plael" eine Bebauung planungsrechtlich möglich ist. Dieser sah eine Grundflächenzahl von 0,6 vor, deren Überschreitung nach BauNVO jedoch auf 0,7 begrenzt wurde. Eine diesbezügliche Grenze ist auch in der vorliegenden 2. Änderung vorgesehen, so dass die vorliegende Planung keine weiteren negativen Auswirkungen auf Boden mit sich bringt.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima

Als Folge der Planung ist keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation anzunehmen.

Da das Plangebiet bereits jetzt bebaut und insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen. Positiv auf das Mikroklima werden sich jedoch die anzupflanzenden Laubbäume im Bereich der Grundstücksfreiflächen sowie die begrünten Dachflächen auswirken.

- Auswirkungen auf Schutzgebiete

Auswirkungen auf natur- und wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Landschaftsbild

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Erholungssituation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Im Bebauungsplan wird auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern sowie zum Verhalten beim Auffinden eines solchen hingewiesen.

Darüber hinaus wird es durch den Bebauungsplan zu keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere das Ein-

bringen von standortgerechten Laubbäumen, führen zu positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

## **9 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich. Die festen Abfallstoffe werden durch die Stadtwerke Raunheim entsorgt.

## **10 Kosten, Bodenordnung**

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung keine weiteren Kosten.

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB werden voraussichtlich nicht erforderlich.

## **11 Planstatistik**

Geltungsbereich / Mischgebiet                      ca. 12.400 qm

Darmstadt, 19.01.2021  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing