

BEBAUUNGSPLANS NR. 61.23.39
„Mainzer Straße – Bahnhofstraße“
Stadt Raunheim

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Vorentwurf

Auftraggeber:



Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Alte Bahnhofstraße 15
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: September 2023

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)
R. Becker (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

1	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECK	3
1.1	LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
1.2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	8
1.3	PLANVERFAHREN	11
1.4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	11
1.4.1	<i>Regionalplan Südhessen</i>	11
1.4.2	<i>Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)</i>	11
1.4.3	<i>Rechtliche Restriktionen</i>	13
1.5	WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	13
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	13
2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
2.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)	14
2.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	14
2.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	15
2.1.3	<i>Bauweise</i>	16
2.1.4	<i>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen</i>	16
2.1.5	<i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten</i>	16
2.1.6	<i>Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen</i>	16
2.1.7	<i>Öffentliche und private Grünflächen</i>	17
2.1.8	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	17
2.1.9	<i>Nutzung erneuerbarer Energien</i>	17
2.1.10	<i>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	17
2.2	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	18
2.3	HINWEISE	18
2.4	ARTENLISTEN	19
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	19
3.1	WASSERWIRTSCHAFT	19
3.1.1	<i>Grundwasserschutz</i>	19
3.1.2	<i>Wasserversorgung</i>	19
3.1.3	<i>Abwasserentsorgung</i>	19
3.2	IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ	20
3.3	VERKEHR	20
3.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN	20
3.5	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	20
3.6	UMWELTBELANGE	20
3.7	BESONDERER ARTENSCHUTZ	21
3.8	FLÄCHENBILANZ	21
4	QUELLEN	22

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtslageplan.....	5
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplan 61.23.39	6
Abbildung 3: Geltungsbereich und Umfeld	7
Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	12
Abbildung 5: Änderung des Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	12

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz	21
--------------------------------	----

1 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECK

1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

• Abgrenzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Raunheim und umfasst Teile des alten Ortskerns nördlich der Bahnlinie. Der Änderungsbereich bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wobei allgemeine Änderungen sich auf das gesamte Planungsgebiet und konkrete Änderungen des Maß der baulichen Nutzung sich auf zwei Einzelgrundstücke beziehen. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,68 ha. Das überwiegende Planungsgebiet erstreckt sich in Südwest-Nordost-Richtung zwischen der Bundesstraße B 43 im Norden und der Mainzer Straße im Zentrum und geht eine Bebauungstiefe über die Mainzer Straße hinaus. Weiterhin zieht sich der Geltungsbereich entlang der Bahnhofstraße nach Süden und bezieht hier wechselnd die angrenzenden Grundstücke ein. Im Westen bildet der Ziegelhüttenweg und im Osten die Mainstraße die Grenze des Geltungsbereichs. Im Norden schließen sich jenseits der B 43 der Main und das Main-Vorland an. An den übrigen Planungsgebietsgrenzen setzt sich der Siedlungsbereich von Raunheim fort.

Der Gesamt-Geltungsbereich umfasst die nachstehend aufgeführten Flurstücke:

Flur Nr.	Flurstück Nr.	Eigentümer
1	102/1, 103/1, 107/2, 107/3, 107/5, 107/6, 107/7, 107/8, 107/9, 107/10, 107/11, 107/13, 107/14, 107/15, 107/16, 166/5, 166/6, 173/1, 174/1, 175/1, 176/1, 177/1, 178/1, 178/2, 179/2, 179/3, 182/2, 185/3, 185/4, 186/1, 187/1, 189/1, 190/1, 190/3, 191/5, 191/7, 193/2, 195/1, 197/1, 198, 199, 200/2, 202/7, 203/5, 203/6, 203/8, 205/1, 206/2, 209/4, 209/5, 210/1, 210/2, 216/3, 217/1, 220/4, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 221/1, 224/1, 224/2, 225, 226/2, 226/3, 227/1, 230/1, 471/2, 475/2, 475/4, 475/7, 477/2, 477/5, 477/6, 477/14, 477/15, 478/1, 479/1, 479/2, 479/3, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 481/3, 482/1, 482/3, 482/6, 483/1, 484/2, 486/3, 486/4, 487/1,	Privateigentum

	487/2, 487/3, 488/2, 488/3, 488/4, 488/5, 488/8, 488/9, 489/1, 489/3, 491/1, 493/2, 495/1, 495/4, 495/5, 496/1, 496/2, 497/2, 497/5, 497/6, 497/7, 497/8, 497/11, 497/12, 497/13, 497/14, 497/15, 497/16,	
2	24/15, 28/5, 31/6, 33/2, 35/1, 37/1, 42/4, 42/5, 46/2, 49/2, 52/12, 59/1, 59/2, 64/1, 67/3, 68/1, 68/2, 68/3, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 69/7, 69/8, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 71/2, 71/3, 71/4, 71/5, 72/1, 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 76/2, 76/4, 78/1, 78/2, 78/4, 78/5, 78/6, 78/8, 79/9, 81/3, 81/4, 81/6, 82/1, 82/2, 82/4, 82/5, 83/1, 83/2, 83/3, 85/3, 87/4, 88/1, 88/2, 89/1, 90/1, 90/2, 91/5, 91/6, 92/1, 92/3, 93, 94, 95, 335/1, 337/2, 341/2,	Privateigentum
6	30/1, 30/2, 30/13, 30/14	Privateigentum

Flur Nr.	Flurstück Nr.	Eigentümer
1	501/22, 501/76	Bundesrepublik Deutschland
1	35/1, 42/1, 43/4, 55/2, 202/6, 203/9, 494/1, 498/92, 501/12, 501/13, 501/23, 501/65, 501/66, 501/79, 502/1, 511/3, 512, 516/5, 528, 531/2, 533, 542/3, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 582,	Stadt Raunheim
2	35/6, 35/8, 56/1, 293/1, 294/5, 711/1, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 727, 728,	Stadt Raunheim
4	425/4,	Stadt Raunheim
6	183/1	Stadt Raunheim

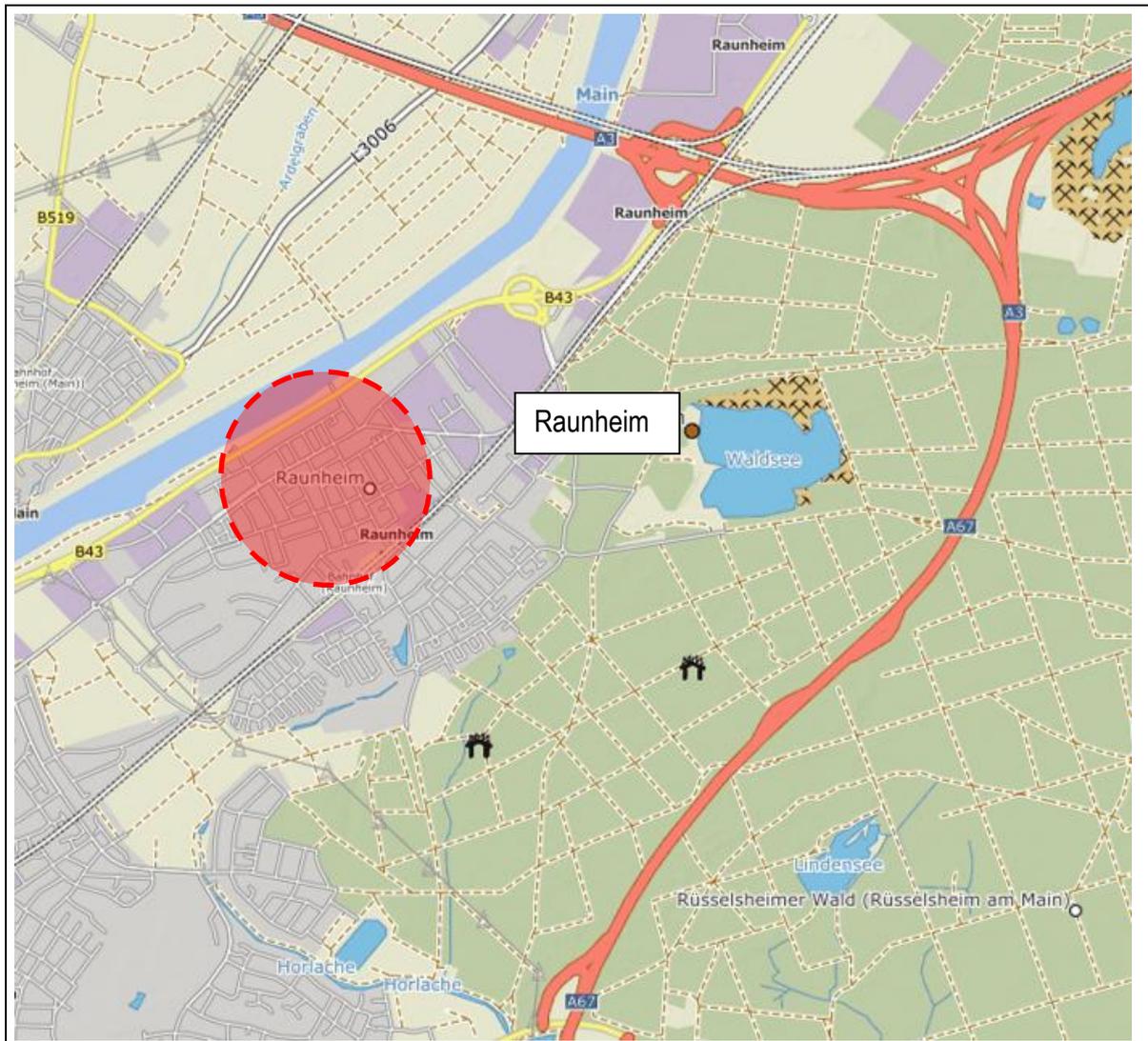


Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot: Planungsgebiet)

Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/>

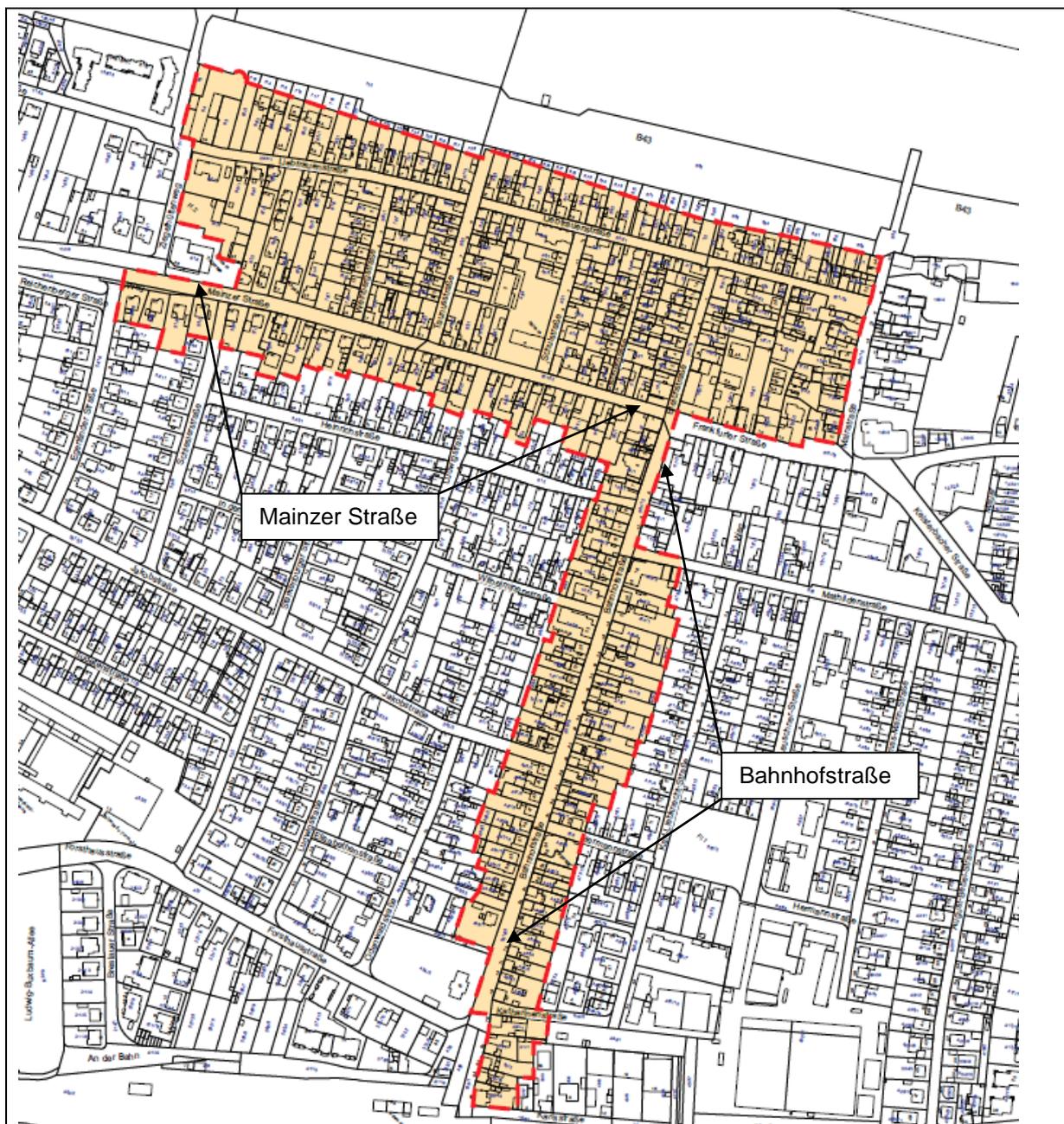


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplan 61.23.39

Quelle: Stadt Raunheim

• Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet wird über die Mainzer Straße in Ost-West-Richtung und die Bahnhofstraße als Haupterschließungsstraßen mit den übrigen Siedlungsbereichen von Raunheim verbunden. Von Osten stößt die Frankfurter Straße auf das Quartier. Von den Hauptstraße gehen senkrecht Wohnstraßen ab und gliedern das Gebiet rasterförmig. Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig bebaut. Entlang der Wohnstraßen überwiegt Wohnnutzung mit Höfen und privaten Gärten. Entlang der Mainzer Straße und der Bahnhofstraße herrscht eine vielfältige Nutzungsmischung mit Gastronomie, Kleingewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und Nahversorgern. Über Ziegelhüttenweg und Mainstraße an den Grenzen des Planungsgebietes kann das Mainvorland als maßgebender Grünzug erreicht werden.



Abbildung 3: Geltungsbereich (rot) und Umfeld, Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/>

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2012 hatte zum Ziel, im Planungsgebiet eine verträgliche bauliche Entwicklung zu sichern, welche einerseits die ortstypische und historisch gewachsene städtebaulichen Struktur sichert und zum anderen eine maßvolle bauliche Entwicklung für die einzelnen Grundstückseigentümer im Zentrum von Raunheim ermöglicht. Dabei lag neben der Bebauungsstruktur auch ein Schwerpunkt auf einer zeitgemäßen Nutzungsstruktur, die sich möglichst konfliktfrei mit dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung vereinbaren lässt. Weiterhin galt es, die privaten Freiräume als Grünflächen zu sichern und öffentliche Grünstrukturen weiter zu entwickeln. Dazu wurden Misch- und Wohngebiete festgesetzt, innerhalb derer kleinteilig Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt sind, um den Gebietscharakter möglichst umfänglich zu sichern. Teile der Grundstücke wurden als private Grünflächen festgesetzt, um auf diese Weise die als erhaltenswert erachteten Freiraumstrukturen auch in Blockinnenbereichen zu gewährleisten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Wohnbebauung gesichert werden. Eine verträgliche Begrenzung der Nachverdichtung soll mit der Festsetzung auf maximal 2 Wohneinheiten erzielt werden. Über die gezielte Steuerung und Stabilisierung des Bevölkerungswachstums wird einerseits der übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzung entsprochen und zugleich ein bedeutender Beitrag zur Erhaltung des hohen Standards, der Qualität sowie der langfristigen Finanzierbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur für die Bevölkerung der Stadt Raunheim geleistet. Die geplanten Änderungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Baufenster H, C und N. Es wird eine dem Bestand anpassende Neuordnung der Baugrenzen und Baulinien erforderlich. Die Baufenster C und H sind bauplanungsrechtlich abzusichern. Die Änderungen in diesen Bereichen bezieht sich auf die privaten Grünflächen und ausgerichteten Baugrenzen sowie Baulinien.

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich werden v. a. folgende relevante Änderungen vorgenommen, die ein Änderungsverfahren erfordern:

- Begrenzung baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.

In diesem Zuge werden Festsetzungen und Hinweise zum Klima- und Artenschutz ergänzt und die Planzeichen aktualisiert.

Ein weiterer Anlass der 1. Änderung ist, ein festgesetztes Baufenster im Bereich der Schulstraße / Mainzer Straße in seiner Anordnung aufzulösen. Das Grundstück weist eine historisch für das Stadtbild prägende Grundstücksbebauung auf. In dem jetzigen festgelegten Baufenster würde diese Bebauung nicht gewahrt bleiben. Mit neu ausgerichteten Baugrenzen soll die Grundstücksbebauung im Baufenster N zukünftig gesichert werden, um gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten für eine an dem Bestand angliedernde Neubebauung zu bieten.

Die nachstehenden Fotos geben einen Eindruck des Gebietscharakters zwischen Liebfrauenstraße, Mainzer Straße und Bahnhofstraße



Quelle: NaturProfil



Quelle: NaturProfil



Quelle: NaturProfil



Quelle: NaturProfil



Quelle: NaturProfil

1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um einen Teilbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Raunheim. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen und auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² übersteigt, ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im vorliegenden Fall werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Summe von Mischgebiet und allgemeinen Wohngebieten etwa 41.265 m² Grundfläche festgesetzt¹. Für die B-Plan-Änderung wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass als Folge der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig.

1.4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

1.4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen wird im Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main, zu dem auch das Stadtgebiet von Raunheim gehört, durch den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP VzG 2010) ersetzt (vgl. Kapitel 1.4.2).

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main von 2010 stellte den Planungsbereich überwiegend als Gemischte Bauflächen und nur zu geringen Teilen als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ war daher nicht vollständig aus dem RegFNP abzuleiten. Aus diesem Grund wurden die Flächen nördlich der Mainzer Straße in einer FNP-Änderung 2012 zu Wohnbauflächen umgewandelt. Die Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplan-Änderungen sind hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung nicht relevant.

¹ Da mit der Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird, war diese bauliche Ausnutzung bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässig.

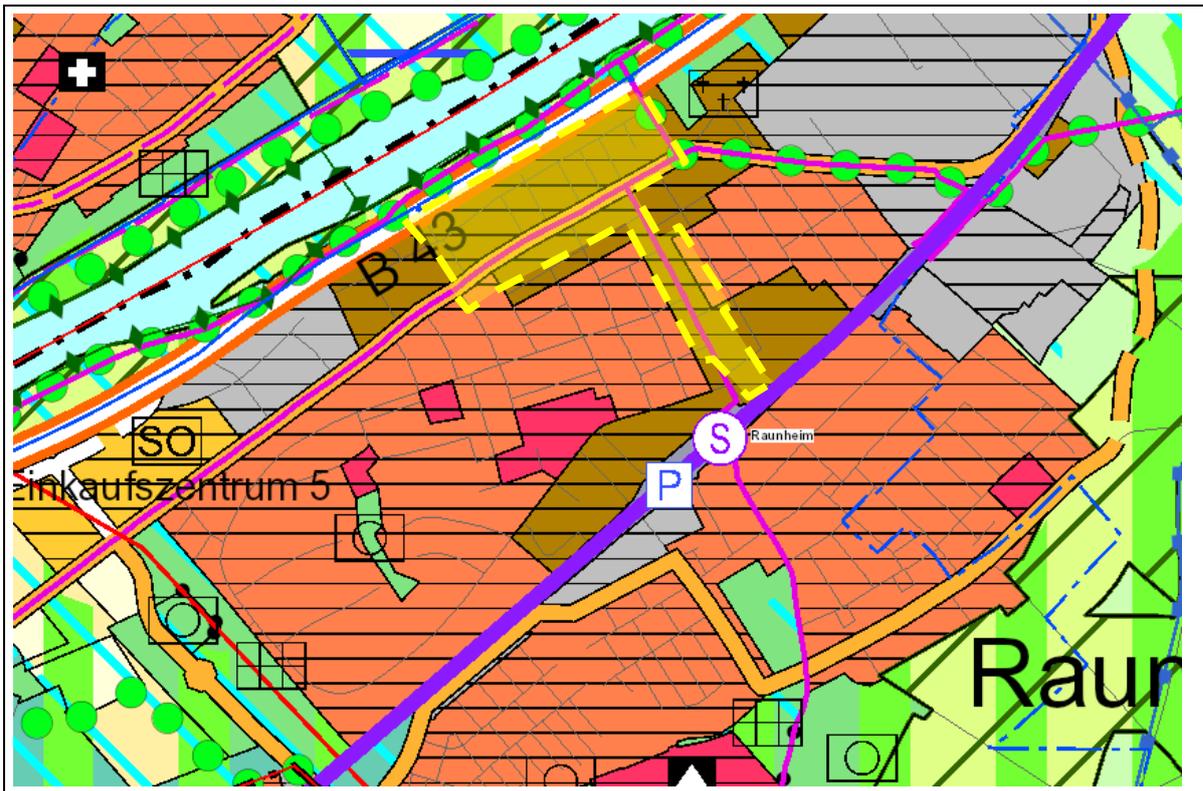


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (gelb: Plangebiet, schematisch)

Quelle: <https://www.region-frankfurt.de/>



Abbildung 5: Änderung des Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Rechtskraft 19.12.2012)

Quelle: <https://www.region-frankfurt.de/>

1.4.3 Rechtliche Restriktionen

- **Naturschutzrecht**

Gemäß der Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> unterliegt das Planungsgebiet keinerlei naturschutzrechtlichen Restriktionen. Das Gebiet ist weder Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z. B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) noch sind gem. § 30 (2) BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützte Einzelbiotope vorhanden. Allerdings sind 4 Einzelbäume als Naturdenkmäler ausgewiesen (zwei Kastanien in der Mainzer Straße 2, je eine Linde in der Liebfrauenstraße 79 und der Bahnhofstraße 12)

Von einem Vorkommen geschützter Tierarten (hier europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) ist aber auszugehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG lassen sich jedoch mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

- **Wasserrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb Trinkwasser- noch von Heilquellenschutzgebieten.

Da festgestellte Überschwemmungsgebiet des Mains befindet sich jenseits der Bundesstraße B 43 im Norden bzw. Nordwesten des Planungsgebietes, das durch einen Hochwasserdeich geschützt wird. Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich gemäß Gefahrenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) innerhalb von Überflutungsflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem). Die Darstellung dieser Flächen in den Gefahrenkarten bzw. Hochwassermanagementplänen ist jedoch zunächst informell.

1.5 Weitere Fachbeiträge und Gutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung wurden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 28.07.2023
- Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen vom 28.07.2023

1.6 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB), vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023

- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 08.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198) in der Fassung vom 22.11.2022 (GVBl. 2022 S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 in der Fassung vom 07.05.2020
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764, 766)

2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die Bebauungsplan-Änderung behält die Differenzierung von drei Allgemeine Wohngebieten bei, die sich nach der Grundflächenzahl (GRZ) unterscheiden. Die Allgemeine Wohngebiete werden als WA1 bis WA3 in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Art der zulässigen Nutzungen ist für alle drei WA gleich und wird in der Bebauungsplan-Änderung beibehalten. Es erfolgt lediglich eine vollständige Auflistung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen:

- Internet-Cafés, Wettbüros, Postenwarenverkaufsmärkte
- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

- **Mischgebiet**

Das bisher festgesetzte Mischgebiet wird in seiner Abgrenzung und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen beibehalten. Analog zu den allgemeinen Wohngebieten erfolgt lediglich eine vollständige Auflistung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen. Die in den WA unzulässigen Nutzungen werden auch im Mischgebiet ausgeschlossen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse nach den Maßgaben des § 16 Abs. 3 der Bau-NVO hinreichend festgesetzt.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 bis 0,7 zugelassen. In WA2 und WA3 werden dabei die Orientierungswerte der BauNVO überschritten. Angesichts der verdichteten Lage im Ortskern von Raunheim und der historisch bedingten Bebauungsstruktur sind die Überschreitungen in den beiden kleinräumigen Allgemeinen Wohngebieten vertretbar. Die GRZ von 0,6 im Mischgebiet entspricht wiederum den Orientierungswerten der BauNVO und dem bisher gültigen Bebauungsplan.

Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen wird im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet eine Überschreitung der GRZ um 50%, jedoch nur bis max. 0,8 zugelassen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird in einer Nutzungsschablone für insgesamt 14 Gebäudetypen dargestellt und reicht von I bis IV.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und First- bzw. Attikahöhe als absoluter Betrag in Metern bestimmt. Sie ist für jeden Gebäudetyp festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen. Für das Grundstück Schulstraße 1 / Mainzer Straße 9 (Flur 1, Flurstück Nr. 42/4) wird der Gebäudetyp N mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m definiert. Um in diesem Quartier eine gestalterische Zusammenführung von Gebäudebestand und einer möglichen Ergänzungsbebauung zu ermöglichen, wird bei zwei Vollgeschossen eine geringfügig höhere Traufe als in den übrigen Quartieren zugelassen.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen sowie Photovoltaik oder Solarthermie bis zu einem Volumen von 40 m³ und einer Höhe von 2,50 m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassade gemessen. Die Höhenlage des Bezugspunktes ergibt sich aus der Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße.

2.1.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden offene (o), geschlossene (g) und abweichende Bauweise (a) unterschieden. Die jeweils zulässige Bauweise ist der Nutzungsschablone der Gebäudetypen zu entnehmen

2.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

- **Baugrenze und Baulinie**

Die überbaubare Fläche ist durch die allseitige Anordnung von Baugrenzen und Baulinien eindeutig definiert und wird durch Baufenster für Einzelgebäude oder kleinere Haugruppen umgrenzt. Für die Grundstücke Flur 1, Flurstück Nr. 42/4 – Schulstraße 1 / Mainzer Straße 9 und Flur 2, Flurstück Nr. 85/3 – Liebfrauenstraße 66, 66A-C / Mainzer Straße 39, 39A-B nimmt die B-Plan-Änderung eine Änderung der Baugrenzen bzw. Baulinien vor.

Im Bereich Schulstraße 1 / Mainzer Straße 9 wird durch die neue Ausrichtung der Baulinien bzw. Baugrenzen zum einen eine Straßenrandbebauung vorgesehen, welche die Bebauungsstruktur an der Mainzer Straße aufgreift. Zum anderen wird eine Eckbebauung ermöglicht, welche den vorhandene Gebäudebestand in eine Neubebauung integrieren und eine Hofsituation schaffen kann.

Im Bereich Liebfrauenstraße 66, 66A-C / Mainzer Straße 39, 39A-B wurde das bestehende Baudenkmal aufgegriffen und durch eine Einzelhausbebauung mit gleicher Dimension und Ausrichtung ergänzt. Mit der Bebauungsplan-Änderung wird eine bereits umgesetzte, maßvolle Nachverdichtung bauplanungsrechtlich nachvollzogen und die städtebauliche Entwicklung zwischen den beiden Straßenzügen über den Bestandsschutz hinaus gesichert.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten

Um die notwendige Stellplatzanzahl, die sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Raunheim aus den geplanten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ergeben, sicher anordnen zu können, sind Nebenanlagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.6 Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen

Die Versorgungsfläche – Elektrizität zwischen Taunusstraße und Schulstraße wird beibehalten. Aus ortsgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass alle technischen Versorgungsleitungen unterirdisch geführt werden müssen.

2.1.7 Öffentliche und private Grünflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen werden nahezu in gleichem Umfang beibehalten. Eine geringfügige Reduzierung ergibt sich lediglich für das Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 85/3 – Liebfrauenstraße 66, 66A-C / Mainzer Straße 39, 39A-B, da hier der bereits realisierten Bebauung Rechnung getragen wird.

Für die privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig sind. Garagen und Stellplätze werden ausgeschlossen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Die übrige Fläche ist zu 100% gärtnerisch zu bepflanzen bzw. zu begrünen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die in der innerörtlichen Lage sowohl als Biotopstruktur wie auch für Erholungs- und lokalklimatische Funktionen bedeutenden Grünstrukturen erhalten bleiben. Die Durchgrünung auch in den Innenbereichen der Quartiere trägt zur Wahrung des Gebietscharakters bei.

2.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung werden Festsetzungen aufgenommen, die den aktuellen Anforderungen des besonderen Artenschutzes Rechnung tragen. Sie dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei ist in erster Linie die Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfassaden oder Fensterfronten zu berücksichtigen. Außerdem werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung formuliert, die Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere reduzieren. Das Risiko einer Tötung oder Verletzung von Vögeln oder ggf. Fledermäusen wird mit einer zeitlichen Regelung zur Fällung von Bäumen reduziert. Durch eine Baufeldkontrolle können derartige verbotstatbestände bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten am Gebäudebestand vermieden werden.

2.1.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Minderung des Klimawandels soll der Einsatz erneuerbarer Energien mit städtebaulichen Maßnahmen gefördert werden. Dazu sind an neu zu errichtenden Gebäuden entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Hierzu zählt bei einer Neubebauung ein Mindestanteil an Solarnutzung auf den Dachflächen.

2.1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wird zum einen der Erhalt relevanter Einzelbäume und Baumgruppen sowie die Anpflanzung in maßgebenden Bereichen mit Planzeichen festgesetzt. Bei Anpflanzungen von Einzelbäumen kann der Standort, nicht aber die Anzahl der zu pflanzenden Bäume aus funktionalen Gründen variiert werden. Zum anderen werden innerhalb der Flä-

chen für Anpflanzungen Vorgaben für eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und die nahezu vollständige Begrünung der privaten Grünflächen festgesetzt.

Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.2 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung „Ortsmitte“, in der detaillierte gestalterische Vorgaben gemacht werden. Außerdem gelten die Stellplatzsatzung und die Bausatzung der Stadt Raunheim.

Auf der Grundlage des § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird außerdem die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser festgesetzt. Zusätzlich wird bei Neubauten die Anlage von Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen vorgeschrieben. Dadurch werden nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und ein erhöhter Oberflächenabfluss als Folge der Bebauung gemindert. Die Festsetzung zur Versickerung erfolgt Vorbehalt geeigneter Bodenverhältnisse.

2.3 Hinweise

Die Bebauungsplan-Änderung übernimmt die bereits im Satzungsplan gegebenen Hinweise und ergänzt diese um zusätzliche und aktuelle Sachverhalte. Die Hinweise beziehen sich auf:

- Überschwemmungsgefahr und hohen Grundwasserständen
- Bauverbotszone an der B 43
- Kampfmittel
- Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Erstattung von Schallschutzmaßnahmen
- Behandlung von Niederschlagswasser
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Artenschutz
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

2.4 Artenlisten

Die Artenlisten geben einen Rahmen für die festgesetzten Bepflanzungen mit standortgerechten und an die Folgen des Klimawandels angepassten Arten (z. B. Amerikanischer Amberbaum, Europäische Hopfenbuche, Feldahorn in Sorten)

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Wasserwirtschaft

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. STAATSANZEIGER 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

3.1.1 Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete vor.

3.1.2 Wasserversorgung

Es handelt sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen bereits vollständig bebauten und erschlossenen Teil der Raunheimer Innenstadt. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden keine unbebauten Grundstücke entwickelt bzw. einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Wasserversorgung ist hinsichtlich des Deckungsnachweises und der Wasserqualität sichergestellt. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung.

Unter Verweis auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird den Bauherren die Nutzung als Brauchwasser innerhalb und außerhalb der Gebäude empfohlen.

Die Versickerung des unbelasteten Dachflächenabflusses wird textlich festgesetzt unter dem Vorbehalt geeigneter Untergrundverhältnisse.

Im Planungsgebiet liegen in hohem Umfang befestigte Flächen vor. Die Entsiegelung nicht mehr benötigter befestigter Flächen wird den Bauherren bei der Neugestaltung oder Neubebauung empfohlen.

3.1.3 Abwasserentsorgung

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um ein vollständig an die Kanalisation angeschlossenes, bestehendes Siedlungsgebiet. Die B-Plan-Änderung hat keinen nennenswert erhöhten Abwasseranfall zur Folge. Eine Sanierung oder ein Ausbau des Kanalsystems ist nicht vorgesehen und wird durch die mit der Bebauungsplan-Änderung verbundene Neubebauung und Nutzungsänderungen nicht erforderlich.

Die Abwasserentsorgung liegt in der Verantwortung des Abwasserverbandes Rüsselsheim/Raunheim. Die Kläranlage liegt auf Raunheimer Stadtgebiet. Die gegebenen Kapazitäten werden durch die B-Plan-Änderung nicht beeinflusst.

Der Main bildet den nächstgelegenen Vorfluter, hat jedoch für die Entwässerung des kanalisiertes bzw. abgeschirmten Planungsgebietes keine direkte Bedeutung.

3.2 Immissionsschutz, Schallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan ist erheblichen Belastung aus dem Straßen- und dem Flugverkehr ausgesetzt. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung von 2011 vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan hatte hierzu bereits ausführliche Festsetzungen getroffen (z. B. Lärmpegelbereiche) und Hinweise gegeben. Mit der B-Plan-Änderung sind keine zusätzliche Lärmbelastungen und keine Änderungen der Lärmpegelbereiche verbunden.

Weitere relevante Immissionen (Erschütterungen, Schadstoffe, Gerüche) sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Zu Licht-Immissionen formuliert der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

3.3 Verkehr

Die Bebauungsplan-Änderung hat keine relevante Auswirkung auf die verkehrliche Situation im Planungsgebiet zur Folge.

3.4 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich sowohl in privatem wie in öffentlichem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der B-Plan-Änderung nicht erforderlich.

3.5 Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

3.6 Umweltbelange

Für die Bebauungsplan-Änderung wird eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinsichtlich möglicher erheblichen Umweltauswirkungen durchgeführt (vgl. Na-

turprofil, 2023a). In dieser Vorprüfung werden die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen Umweltbelange dargestellt. Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass als Folge der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.7 Besonderer Artenschutz

Die Überprüfung der Betroffenheit geschützter Arten erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplan-Änderung in einem gesonderten Fachbeitrag (vgl. NaturProfil, 2023b). Die Bebauungsplan-Änderung gibt entsprechende Hinweise und trifft Festsetzungen zum Schutz potenziell vorkommender geschützter Arten bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Bauausführung vermieden bzw. ausgeschlossen werden können.

3.8 Flächenbilanz

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt, die sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan allenfalls geringfügig ändern:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	34.495
davon WA1 (GRZ 0,4) =	32.765 (= 13.106 m ² überbaub. Fläche)
davon WA2 (GRZ 0,6) =	1.427 (= 856 m ² überbaub. Fläche)
davon WA3 (GRZ 0,7) =	303 (= 212 m ² überbaub. Fläche)
Mischgebiet MI	45.151
GRZ 0,6 =	27.091 m ² überbaubare Fläche
Summe überbaubare Fläche	= 41.265
Grünflächen	38.173
davon öffentl. Grünflächen	469
davon private Grünflächen	37.704
Straßenverkehrsfläche	18.711
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	284
Summe	138.814

Friedberg, den 11.09.2023



4 QUELLEN

NaturProfil (2023a): Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan 61.23.39, 1. Änderung", im Auftrag des Magistrats der Stadt Raunheim

NaturProfil (2023b): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 61.23.39, 1. Änderung", im Auftrag des Magistrats der Stadt Raunheim

Regionalverband Frankfurt Rhein Main, Regionaler Flächennutzungsplan (VzG 2010), Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Stadt Raunheim (2012), Bebauungsplan 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“, Begründung

aus Seiten des öffentlichen Internet

- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>