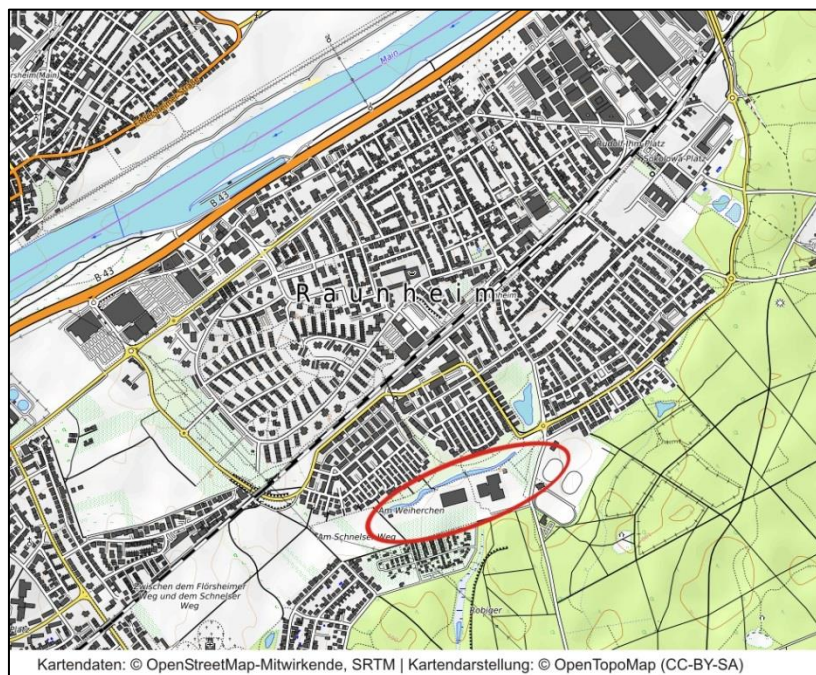


Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 11. Änderung"



Begründung

**Raunheim:
Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 11. Änderung"
- Begründung gemäß § 2a BauGB -**

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Anlass und Ziele der Planung.....	2
3	Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen	3
	Verfahren	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	3
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	4
4	Städtebauliche Situation	6
	Baustruktur und Nutzung	6
	Erschließung, Individualverkehr, ÖPNV	6
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	7
6	Grundzüge der Planung	9
	Maß der baulichen Nutzung	10
	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	10
	Fläche für den Gemeinbedarf	11
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	11
	Landesrechtliche Festsetzungen	12
7	Wasserwirtschaftliche Belange	12
	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	12
	Schonung der Grundwasservorkommen	13
	Oberirdische Gewässer, Überschwemmungs- und Risikogebiet	13
	Schutzausweisungen	13
8	Belange des Umweltschutzes.....	13
	Umweltprüfung	13
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
	Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt	14
	Auswirkungen auf Pflanzen	15
	Lärmschutz - Fluglärm	15
	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	15
9	Technische Infrastruktur	17
10	Kosten, Bodenordnung	17
11	Planstatistik	17

Anlagen

- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung SRL, 2020)
- Stellungnahme zum "Konzept Regenwasserentwässerung Neubau Grundschule Hasslocher Straße" (Prof. Dr.-Ing. Ralf Mehler, 11.05.2021)
- Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG geschützter Arten (Naturprofil Planung und Beratung, Dezember 2020)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Lache - 11. Änderung" befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Raunheim. Er umfasst in der Flur 15 in der Gemarkung Raunheim das Flurstück 598/1 und 597/1 teilweise. Die Fläche beträgt ca. 5,0 ha.

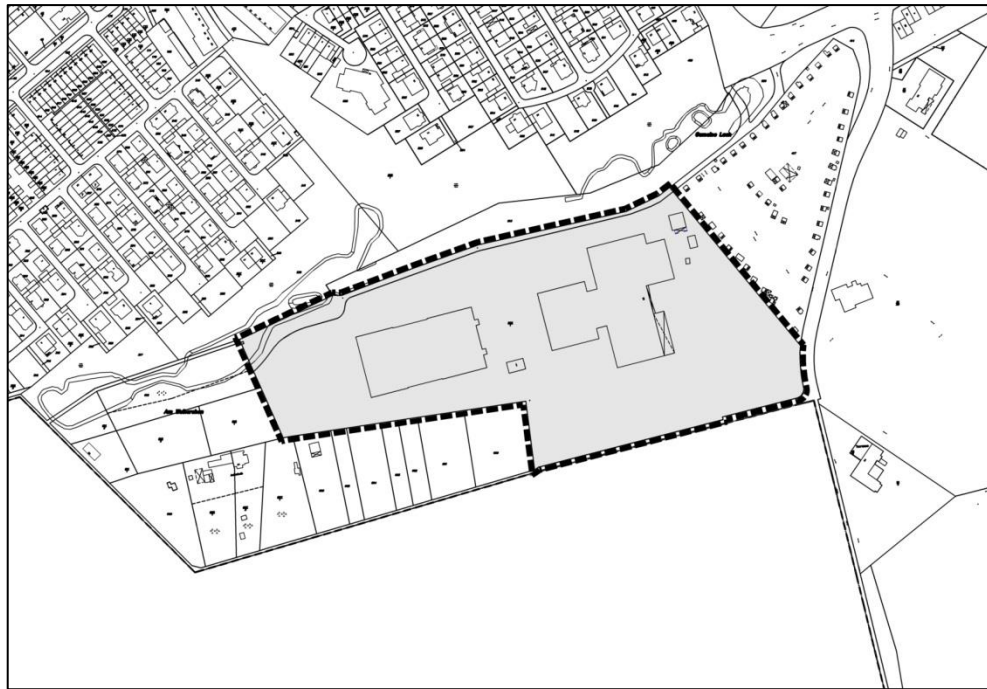


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südlich der zusammenhängenden Grünflächen An der Lache und umfasst das Flurstück der Anne-Frank-Schule sowie einen Teil der von Norden her erschließenden Fußweg-Parzelle.

Nördlich des Plangebiets schließt nach der Grünfläche die Wohn-Siedlung "An der Lache" an. Im Süden befindet sich ein Waldgebiet auf Rüsselsheimer Gemarkung. Im Westen liegen einige wohnungsferne Freizeit- und Gartenflächen, während sich im Osten ein Kleingartengelände befindet und jenseits der Haßlocher Straße ein größeres Sportgelände. Über die Haßlocher Straße ist das Schulgelände an das Straßennetz angeschlossen.

Das Gelände ist topografisch eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 86 m über NN.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Schülerzahlen in der Stadt Raunheim ist die Erweiterung des bestehenden Standortes der Anne-Frank-Schule durch eine neue Grundschule erforderlich. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist daher, den in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Lache - 5. Änderung" entsprechend dem gewachsenen Bedarf anzupassen und die Er-

weiterung der Anne-Frank-Schule planungsrechtlich abzusichern und darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterungen zu schaffen.

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, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 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
- **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
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Lache - 11. Änderung" ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim 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.

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 § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm bedürfen daher unter anderem auch Bauvorhaben von Schulen, soweit sie eine Baugenehmigung benötigen,

Im verbindlichen RPS/RegFNP 2010 wird das Plangebiet in einem schmalen Streifen am Nordrand als "Grünfläche - Parkanlage" sowie hauptsächlich als "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" mit der Zweckbestimmung "Weiterführende Schule" dargestellt.

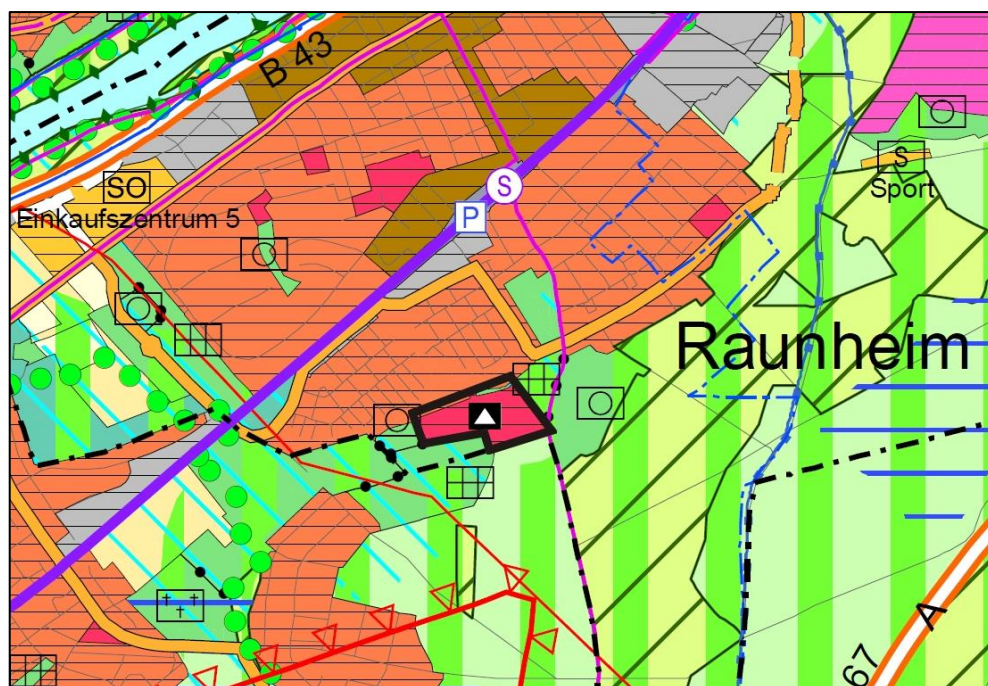


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

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 "An der Lache - 5. Änderung".

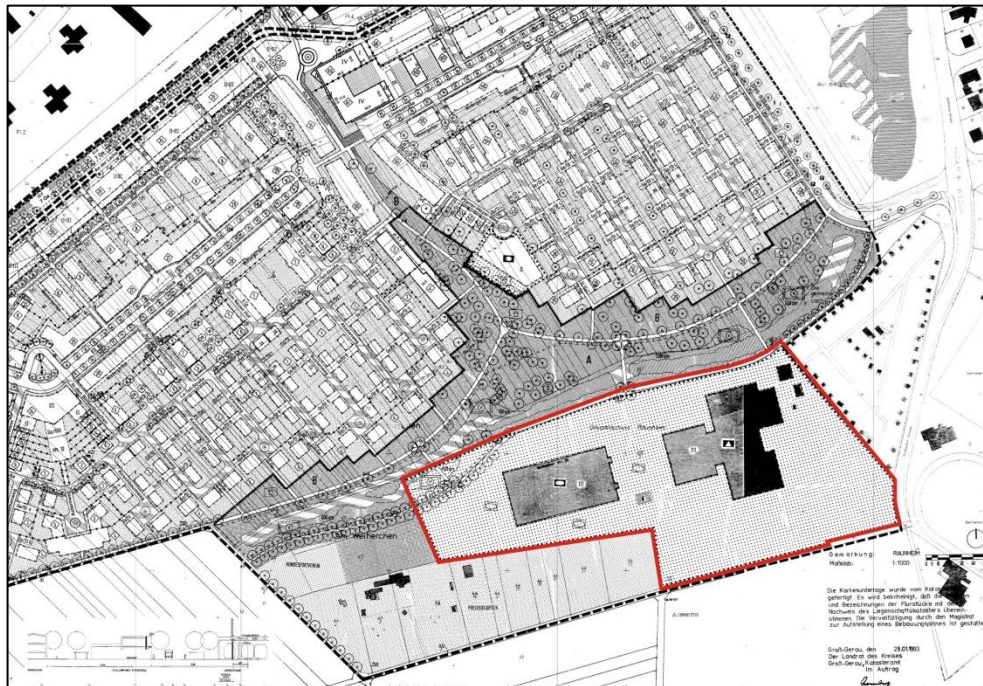


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, mit Plangebiet (rot umrandet)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet insgesamt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den zeichnerischen Zweckbestimmungen "Schule", "Sporthalle", "Sportplatz" und "Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation" 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.

4 Städtebauliche Situation

Baustruktur und Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Gelände der bereits bestehenden Anne-Frank-Schule. Hierbei handelt es sich um einen zwei- bis dreigeschossigen Schulkomplex mit separatem Sporthallengebäude.



Abb.: Eingangssituation der Anne-Frank-Schule

Das Schulgelände wird geprägt durch unterschiedlich befestigte Spiel- und Sportflächen, von denen einige brachgefallen sind und entsprechenden Bewuchs aufweisen. Weiterhin sind im Süden des Schulgeländes Flächen für Stellplätze angeordnet. Im Nordosten liegt ein kleines Wohngebäude samt Garten mit der Hausmeisterwohnung, während sich zwischen dem Schul- und dem Sporthallengebäude noch eine Transformatorenstation befindet.

Die Umgebung der Schule wird durch Klein- und Freizeitgärten, öffentliche Grünflächen, den Sportpark der Stadt Raunheim mit großen Sportflächen auf der Ostseite der Haßlocher Straße und den Wald auf Rüsselsheimer Gemarkung geprägt.

Erschließung, Individualverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet wird für alle Verkehrsarten durch die Haßlocher Straße erschlossen. Für den Fußverkehr bestehen am Nordrand des Schulgeländes von der öffentlichen Grünfläche aus weitere Zugangsmöglichkeiten.

Der ruhende KFZ-Verkehr wird auf einer Stellplatzanlage am Südrand des Schulgeländes untergebracht.

Die Bushaltestelle "Raunheim Sportpark" liegt in 400-500 m Entfernung zum Plangebiet und wird von Buslinien aus Raunheim angefahren. Der S-Bahnhof Raunheim mit Anschluss an die Bahnhöfe Frankfurt und Mainz liegt in 1,2 km Entfernung, so dass die Anbindung an den lokalen und überregionalen öffentlichen Verkehr sichergestellt ist.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird geprägt durch große versiegelte bzw. überbaute Bereiche. Hervorzuheben sind das große Schulgebäude im Osten sowie die Turnhalle im Westen des Plangebietes. Daneben sind die versiegelten Platz- und Wegeflächen sowie die wasserdurchlässig befestigten Flächen des Hartplatzes (westlich der Turnhalle) sowie der Laufbahn (nördlich der Turnhalle) prägend. Die beiden zuletzt genannten Flächen werden jedoch nur noch sporadisch genutzt, so dass hier in den Radbereichen das Aufkommen von Ruderalvegetation festzustellen ist.



Abb.: Hartplatz westlich der Turnhalle

Neben überbauten und befestigten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen aus landschaftsplanerischer Sicht bedeutsam für das Plangebiet. Die in den Randbereichen vorhandenen Hecken und Gebüsch sowie die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des gesamten Schulgeländes führen zu einer insgesamt guten Ein- und Durchgünung des Gebietes. Die Hecken und Gebüsch werden vor allem in den Randbereichen geprägt durch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher. Der Anteil an nicht einheimischen Bäumen und Sträuchern innerhalb dieser Flächen ist gering.

Neben den Hecken und Gebüsch sind vor allem die Vielzahl der auf dem Schulgelände verteilten Einzelbäume von Bedeutung. Ein Großteil des Baumbestandes wurde bei dem Bau der Schule angepflanzt, so dass der Bestand ein Alter von ca. 40-50 Jahren besitzt.



Abb.: Baumhecke angrenzend an den Stellplatzbereich



Abb.: Vorhandene Eiche südlich des Hauptgebäudes

Im Norden des Plangebietes grenzt die Grünfläche des Lachebeckens mit feuchtigkeitsgeprägten Biotopstrukturen an. Auch diese Flächen besitzen eine sehr gute Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern. Im Osten grenzt eine Kleingartenanlage und im Süden wohnungsferne Gärten sowie ein Laubwald an.

Die vorhandenen Biotop-, Nutzungs- und Gehölzstrukturen sind der als Anlage der Begründung beigefügten landschaftsplanerischen Bestandskarte zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden. Auch sind keine sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete nach dem 4. Kapitel des BNatSchG (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft) betroffen.

Bezüglich der im Gebiet vorkommenden faunistischen Arten, wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Punkt 8 (Sonstige Belange des Umweltschutzes) verwiesen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten Siedlungsraum. Es ist daher davon auszugehen, dass die natürlich anstehenden Bodenverhältnisse (Sand bzw. sandiger Lehm) und die daran gekoppelten Bodeneigenschaften nicht mehr anzutreffen oder stark verändert sind. Die Bedeutung des Plangebietes für den Boden kann daher als gering eingestuft werden. Im Bodenviewer des Landes Hessen werden für den Bereich des Plangebietes keine Aussagen getroffen (Siedlungsbereich).

Der Stadt Raunheim liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf aktuelle Altstandorte vor.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zur Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Wasser“ wird auf den nachfolgenden Punkt 7 (Wasserwirtschaftliche Belange) verwiesen.

Durch die gut Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern trägt das Plangebiet zur Sauerstoffproduktion bei. Die Kaltluftproduktion kann aufgrund fehlender größerer kaltluftproduzierender Flächen als gering eingestuft werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Raunheim besitzt das Plangebiet Bedeutung für das Landschaftsbild. Übergänge zur freien Landschaft, wie die hier vorhandenen geschlossenen Hecken und Gebüsche in den Randbereichen des Schulgeländes, sind landschaftsplanerisch bedeutsam und in Bezug auf das Landschaftsbild und die dadurch gewährleistete gute Ortsrandeingrünung als hochwertig einzustufen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Wegeverbindung von West nach Ost, die Teil der Grünfläche des Lachebeckens ist. Sie wird aufgrund der Naherholungsfunktion der Grünfläche stark frequentiert.

Kulturgüter und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

6 Grundzüge der Planung

Aufgrund von steigenden Schülerzahlen in Raunheim soll auf dem Gelände der Anne-Frank-Schule eine neue Schule errichtet werden. Vorgesehen ist eine Grundschule mit maximal 400 Schüler*innen in 16 Klassen.

Durch die direkte Nachbarschaft auf dem Grundstück der bestehenden Gesamtschule ergeben sich zukünftig räumlich Synergieeffekte, welche neben der gemeinsamen Nutzung von Mensa und Sporthallen auch Freiflächenbereiche, Parkplatz- und Wegführung in enger Nutzung und Zugänglichkeit vorsehen.

Die bestehenden Gebäude der Anne-Frank-Schule sind vor einiger Zeit energetisch ertüchtigt worden und werden erhalten. Der Neubau soll im vorderen Grundstücksbereich zur Haßlocher Straße hin errichtet werden. Zudem sollen

auch zukünftige Erweiterungen an diesem Standort möglich sein, so dass er sich zu einem Schulzentrum entwickeln kann.

Die Erschließung für die Schulen und die Abwicklung des Elternverkehrs erfolgt über den bestehenden Hauptzugang von der Haßlocher Straße aus. Da die Straße südlich von der Aschaffener Straße im Bereich von Schule und Sportpark als Sackgasse keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, ist eine Aufnahme des Elternverkehrs in diesem Straßenabschnitt möglich. Die genaue Planung hierzu erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung.

Maß der baulichen Nutzung

Als höchstens zulässige Grundfläche wurden 13.000 qm festgesetzt. Diese Zahl umfasst außer den bestehenden Gebäuden und der aktuell vorgesehenen Erweiterung noch einen Puffer für später mögliche bauliche Entwicklungen auf dem Grundstück. Diese Grundfläche darf durch befestigte Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Darin sind sämtliche Wege-, Aufenthalts-, Spiel- und Sportflächen enthalten und ein Mindestanteil für die Freiflächenbegrünung wird gesichert.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 14 m ab Oberkante natürliches Gelände beschränkt. Mit dieser Höhe wird die Errichtung von Sporthallen oder auch dreigeschossigen Verwaltungs- und Unterrichtsgebäuden ermöglicht und die Gebäudehöhe wird auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Für evt. vorhandene technische Aufbauten darf diese Höhe um 2 m überschritten werden, wenn sie einen ausreichenden Abstand zur Außenkante der Fassade einhalten und damit nur sehr eingeschränkt städtebaulich wirksam sind.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Damit wird sowohl dem Bestand als auch dem Planungskonzept Rechnung getragen, das Gebäude mit größerer Länge vorsieht.

Die überbaubare Grundstücksfläche stellt sicher, dass sowohl die bestehenden Schulgebäude als auch die Erweiterung in ihrer vorgesehenen Position errichtet werden können. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die vorhandene Ortsrandeingrünung und ein Teil des Baumbestands vor Baulichkeiten geschützt wird.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch einige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Hier müssen evt. Bauvorhaben Rücksicht auf diesen Baumbestand nehmen und einen Abstand einhalten, der den Erhalt des betreffenden Baums sicherstellt.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Die am Südrand gelegene Stellplatzfläche wird planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus ist auch eine Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage möglich. Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sind Carports und Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind nur Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung "Schule mit Schulsportanlagen, Hausmeisterwohnung, Transformatorenstation" entsprechen. Darin enthalten sind auch erforderliche Nebenanlagen oder baugenehmigungsfreie Vorhaben, die dieser Zweckbestimmung dienen. Die Schulsporthalle kann in den schulfreien Zeiten auch durch Vereine etc. genutzt werden. Damit wird die bestehende Nutzung einschließlich der vorgesehenen Erweiterung planungsrechtlich abgesichert.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Oberstes grünordnerisches Ziel ist die weitgehende Erhaltung der guten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Soweit die Umsetzung der aktuellen Planung nicht entgegensteht, werden die vorhandenen Hecken und Gebüsche zum Erhalt festgesetzt. Verjüngungsmaßnahmen wie abschnittsweises auf den Stock setzen und Auslichtung sind zur Erhaltung des Bestands zulässig. Hierbei sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten.

Bei Abgängigkeit sind Bäume und Sträucher durch standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen. Der Bebauungsplan führt entsprechende Arten in einer Vorschlagsliste auf.

Ebenso zum Erhalt festgesetzt wurden zahlreiche Einzelbäume außerhalb der zu erhaltenden Hecken und Gebüsche, soweit sie entsprechend der aktuellen Planung eine weitere Entwicklung des Schulgeländes nicht in Frage stellen. Der Erhalt ist wichtig, da es sich bei einem Schulgelände um einen stark befestigten und oft intensiv genutzten Bereich handelt, der durch die vorhandenen Bäume eine besondere gestalterische und ökologische Wertigkeit erhält. Bei Neupflanzungen müssten demgegenüber viele Jahre vergehen, bis sie einen mit den Bestandsbäumen vergleichbaren Habitus und deren Raumwirkung erreichen.

Insbesondere die Baumgruppe am Eingang zum Schulgelände ist hier aus ortsgestalterischer Sicht hervorzuheben: Sie bildet das Entree zur Schule und sollte daher soweit wie möglich erhalten werden.

Wenn festgesetzte Bäume nicht erhalten werden können und abgängig sind, sind diese nachzupflanzen, so dass die Durchgrünung weiterhin sichergestellt ist. Bewusst ist in der Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume kein Standort für Ersatzpflanzungen angegeben, um der Freiflächenplanung nicht vorzugreifen. Um eine gewisse Pflanzqualität zu gewährleisten, sind vorhandene Einzelbäume durch Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 -25 cm zu ersetzen. Der Bebauungsplan führt für diese Pflanzungen Baumarten in einer Vorschlagsliste auf, die auf die besonderen Standortbedingungen Rücksicht nehmen und daher züchterisch veränderte Arten beinhalten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Vorhandene Bäume außerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern können hierauf angerechnet werden. Die Festsetzung gewährleistet auch zukünftig eine gute Durchgrünung des Schulgeländes mit mindestens 96 Einzelbäumen.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von festgesetzten Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Die Wegeverbindung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, die Teil der Grünverbindung des Lachebeckens ist, wird als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt und somit gesichert. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan für diesen Bereich Regelungen, die die vorhandenen Bäume und Sträucher sichert und bei Verlust einen entsprechenden Ersatz gewährleisten.

Landesrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Grundstücksfreiflächen ergänzt die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Stellplatzsatzung und der Hessischen Bauordnung.

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

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Da das Gebiet bereits bebaut ist, erfolgt die Wasserversorgung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Der Spitzenbedarf an Trinkwasser ergibt sich aus dem Löschwasserbedarf. Da davon auszugehen ist, dass nicht beide Schulgebäude (Bestand und Erweiterung) gleichzeitig von einem Brand betroffen sein werden, erhöht sich der Bedarf durch die Erweiterung nicht, da bereits jetzt für das bestehende Gebäude ausreichende Mengen zur Verfügung gestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Hierbei wird das Schmutzwasser des Neubaus über den bestehenden Kanal der Schule in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Haßlocher Straße geleitet, während das Niederschlagswasser, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert oder verwendet wird, in das nördlich vom Plangebiet gelegene Lachebecken geleitet wird.

Da das Plangebiet zur Zeit bereits in großen Teilen versiegelt ist (s. landschaftsplanerische Bestandskarte in der Anlage) und das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser durch die bei Erweiterung der Schule wirksamen Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur wasserdurchlässigen Befestigung von Grundstücksfreiflächen begrenzt wird, fällt nur wenig überschüssiges Niederschlagswasser im Plangebiet an, das in das Lachebecken zu leiten ist.

Die hierfür erforderliche Leistungsfähigkeit des Teichsystems Lachebecken B wurde durch Prof. Dr.-Ing. Ralf Mehler überprüft. In seiner Stellungnahme vom 11.05.202 kommt er zu dem Ergebnis, "... dass der Neubau im Vergleich zum Bestand vernachlässigbare quantitative (hydraulisch/hydrologisch) Auswirkungen hat. ... (Auch) ist im Vergleich zum Bestand keine Verschlechterung bzgl. der qualitativen Belastung des Lachesystems zu erwarten." Die Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Schonung der Grundwasservorkommen

Zur Schonung der Grundwasservorkommen wurde eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dahingehend aufgenommen, dass Flächenbefestigungen für Wege etc. nicht bodenversiegelnd ausgeführt werden bzw. das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickert werden muss. Weiterhin wurde eine Dachbegrünung festgesetzt.

Grundwasser

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 "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659", zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung als vernässungsgefährdeter Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberirdische Gewässer, Überschwemmungs- und Risikogebiet

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings ist ein potentiell Überschwemmungs-Risikogebiete betroffen. Die "HQextrem Überflutungsfläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Schutzausweisungen

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

8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: 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 (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 § 10a 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) Ziff. 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.

Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Es wurde daher vom Büro Naturprofil, Friedberg, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Wirkraum der Bebauungsplan-Änderung bzw. der darin getroffenen Festsetzungen ist ein Vorkommen von besonders geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermausarten) oder europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen bzw. zu erwarten.

Für siedlungsorientierte Fledermäuse kommen im Planungsgebiet und seinem näheren Umfeld Jagdreviere und einzelne Baumhöhlen als potenzielle Tagesschlafplätze für Einzeltiere vor. Baumfällungen können dabei zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Tötung von Individuen führen. In diesem Kontext ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28/29.02 eines Jahres zulässig oder aber vorher der Bestand auf einen Besatz hin zu kontrollieren (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle). Im Falle eines tatsächlichen Besatzes lassen sich Verbotstatbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen vermeiden.

Im Planungsgebiet kommen brütend v. a. ubiquitäre ungefährdete Vogelarten der siedlungsnahen Freiräume vor. Aufgrund der vielfältigen Strukturen im Umfeld (Parkanlage mit Stillgewässer, Wald) ist aber auch mit anspruchsvolleren Arten der Waldrandbereiche und Gehölze zu rechnen, von denen einzelne Arten sich in ungünstigem Erhaltungszustand befinden. Die Brutvögel verlieren allenfalls temporär und teilweise ihren angestammten Lebensraum. In den Randbereichen des Planungsgebietes und seinem Umfeld bleiben ausreichend gleichwertige Lebensstätten bestehen, so dass auch Störungen durch den Baubetrieb oder die spätere Nutzung der Bauflächen nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen führen. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird zudem eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Durch die für Fledermäuse festgelegte Bauzeitenregelung bzw. Baufeldkontrolle lassen sich Verbotstatbestände sicher ausschließen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden in keinem Fall erforderlich, da die Eingriffe nur kleinflächig erfolgen und gleichwertige Habitatstrukturen in ausreichendem Umfang bestehen bleiben. Die ökologische Funkti-

on der potenziell betroffenen Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der baulichen Erweiterung und Neuordnung der Anne-Frank-Schule gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61.23.17 "An der Lache 11. Änderung" keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und dem Schutz angrenzender hochwertiger Biotopstrukturen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Die ökologische Funktion der potenziell von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt."

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Auswirkungen auf Pflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Standortbedingungen ist das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Lärmschutz - 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 2 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.

Zum Schutz gegen Fluglärm können Außenaufenthaltsbereiche im Freien wie Balkone oder Terrassen als Wintergärten ausgeführt werden.

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.

- 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 und z.T. großflächig versiegelt ist.

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.

Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 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 versiegelt ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt einer möglich Reduktion an Kaltluftproduktionsflächen entgegen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Schutzgebiete und -objekte nach dem 4. Kapitel des BNatSchG

Die getroffenen Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt der vorhandenen Hecken, Gebüsch und Einzelbäume sowie zum Anpflanzen von Einzelbäumen gewährleisten eine gute Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Zusammen mit der festgesetzten angepassten Bebauung sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Schutzgebiete nach dem 4. Kapitel des BNatSchG (Natura 2000 – Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop etc.) sind nicht betroffen.

- Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

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: Es ist vorgesehen, im Zuge der Erweiterung der Schule auch die Freiflächen neu zu gestalten. Hierdurch ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu erwarten, verbunden mit einer Erweiterung von Spiel- und Sportmöglichkeiten auf dem Schulgelände.

Im Bebauungsplan wird auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern sowie zum Verhalten beim Auffinden eines solchen hingewiesen.

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 nicht erforderlich.

11 Planstatistik

Geltungsbereich	ca. 50.117 qm
Fläche für den Gemeinbedarf	47.828 qm

Darmstadt, 30.06.2021
Dipl.-Ing. Birgit Diesing