

**Bebauungsplan 61.23.48**  
„Südlich der Bahn“

---

**Begründung**

**Entwurf**

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Raunheim

Stand: Oktober 2018



Büro für Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg im Taunus



Ingenieurbüro Wanderer  
Robert-Bosch-Straße 9  
63225 Langen

Projektbearbeitung:  
Dipl. Geograph Johannes Wolf  
Dipl.-Geograph/Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT .....</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation.....	4
1.2	Situation auf den einzelnen Quartiersebenen in Raunheim.....	6
1.3	Entwicklung des Durchschnittsalters der Stadtbevölkerung in der Gesamtstadt und in den einzelnen Stadtquartieren.....	7
1.4	Mögliche Auswirkungen eines weiteren Bevölkerungswachstums.....	8
1.5	Nachverdichtungspotenziale .....	10
1.6	Zusammenfassung .....	10
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Regionalplanung .....	11
2.2	Bewahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.....	13
2.3	Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen .....	13
2.4	Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange von Sport, Freizeit und Erholung .....	13
2.5	Erhaltung und Anpassung vorhandener Ortsteile .....	14
2.6	Sicherung des Ortsbildes .....	14
2.7	Vermeidung umweltbezogener Beeinträchtigungen .....	14
2.8	Sicherung der Wirtschaft sowie der Ver- und Entsorgung .....	14
2.9	Vermeidung und Verringerung von Verkehr .....	15
2.10	Spezielle Ziele für den Bebauungsplan 61.23.48 „Südlich der Bahn“ .....	15
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....</b>	<b>15</b>
3.1	Räumliche Lage .....	15
3.2	Geltungsbereich.....	16
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation .....	18
3.4	Erschließung.....	22
3.4.1	Gas .....	22
3.4.2	Strom.....	22
3.4.3	Wasser- und Abwasser .....	22
<b>4</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>26</b>
4.1	Bauplanungsrecht.....	26
4.2	Naturschutzrecht.....	26
4.3	Immissionsschutzrecht.....	26
4.4	Raumordnung / Flächennutzungsplan.....	27
4.5	Überörtliche Fachplanungen .....	27

4.6	Landschaftsplan/Landschaftsplanerischer Fachbeitrag .....	28
4.7	Natur- und wasserschutzrechtliche Vorgaben .....	29
4.8	§ 50 BImSchG.....	29
4.9	Fluglärmgesetz (FluLärmG) .....	30
4.10	Altlasten .....	30
4.11	Denkmalschutz .....	30
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES UND BAULEITPLANERISCHES KONZEPT .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>32</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	32
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	35
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	35
6.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	36
6.2.3	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl .....	36
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	37
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	39
6.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	39
6.6	Verkehrsflächen .....	40
6.7	Grünflächen .....	40
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft... 41	
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	41
6.10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	42
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>43</b>

#### **ANLAGEN:**

Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan Nr. 61.23.48, "Südlich der Bahn - 1. Teilabschnitt"; Stadt Raunheim; Bericht-Nr.: 17-2736 vom 20.08.2017; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Strohweg 45, 64297 Darmstadt.

Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan Nr. 61.23.48, "Südlich der Bahn - 2. Teilabschnitt"; Stadt Raunheim; Bericht-Nr.: 17-2737 vom 20.08.2017; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Strohweg 45, 64297 Darmstadt.

## 1 Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Planungsbefugnis und Planungspflicht sind somit an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in mehreren Urteilen klargestellt, dass Bauleitpläne erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Es ist somit grundsätzlich der Einschätzung der Gemeinde und ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt (BVerwG Ur. v. 17.9.2003 - 4 C 14.01). Die Planungspflicht entsteht grundsätzlich nur, wenn das städtebauliche Konzept der Gemeinde eine Verwirklichung durch Bauleitpläne verlangt.

Unter bestimmten Umständen kann sich die Planungspflicht auch zu einer originären Planungspflicht verdichten (BVerwG Ur. v. 17.9.2003 - 4 C 14.01). Dies kann der Fall sein, wenn sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde über die Regelungen der §§ 34 und 35 BauGB nicht vollwertig durchsetzen lassen und somit keinen Ersatz für die Regelung durch einen Bebauungsplan darstellen. Ein Erfordernis ist auch gegeben, wenn die Regelungen nach § 34 und 35 BauGB den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zuwiderlaufen. Die Verpflichtung der Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen verdichtet sich, wenn städtebauliche Missstände vorliegen oder in naher Zukunft einzutreten drohen.

Ein Planungserfordernis kann auch eintreten, wenn bindende regionalplanerische Ziele dies erfordern (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele können die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sein.

Im Folgenden werden anhand der aktuellen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Raunheim Anlass und Erforderlichkeit der Planung näher erläutert.

Der vorliegende Bebauungsplan 61.23.48 „Südlich der Bahn“ ist dabei Teil eines Gesamtkonzeptes, welches aus der Neuaufstellung von Bebauungsplanplänen im bislang unbeplanten Innenbereich sowie der Änderung von vorhandenen Bebauungsplänen besteht.

### 1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Raunheim, verkehrsgünstig inmitten des Rhein-Main-Gebietes zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und der Metropole Frankfurt am Main gelegen, hat in den letzten 7 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 11,3 % verzeichnet. Im Jahr 2009 lebten in Raunheim noch ca. 15.200 Einwohner, bis zum Jahr 2016 stieg diese Zahl bereits auf über 16.900 Einwohner an.

Erklärungsansätze hierfür sind insbesondere:

- die geografisch günstige Lage der Stadt inmitten des wachsenden, wirtschaftsstarke Ballungsraums FrankfurtRheinMain
- die unmittelbare Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten in der Region (z. B. Flughafen, Opelwerke, chemische Industrie)
- die gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Autobahnen, Flughafen Frankfurt) mit gut ausgebauter ÖPNV-Verbindung

- die günstige Nebenkostenstruktur (geringe Steuern und Gebühren)
- die qualitativ gut aufgestellten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen
- die positive, imagefördernde Entwicklung der Stadt
- die Verringerung der Fluglärmbelastung durch Nachtflugverbot und Verlagerungen von der Centerbahn auf die Nordwestlandebahn.

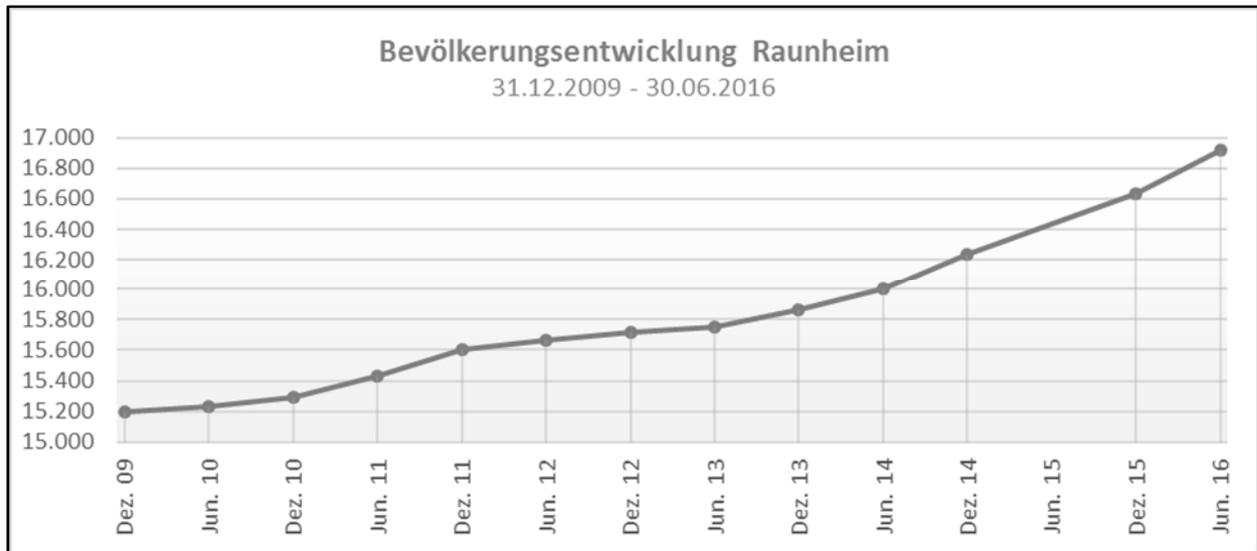


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Raunheim 2009 - 2016 (Quelle: Stadt Raunheim)

Durch die Regionalplanung ist es der Stadt Raunheim nicht möglich neue Wohnbaugebiete auszuweisen. Mit Beschlussfassung des Deutschen Bundestages zum Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen (1. Juni 2007) wurden Bauverbotsregelungen vorgegeben. Über den § 34 BauGB war eine bauliche Nachverdichtung innerhalb bebauter Ortslagen jedoch weiterhin ermöglicht. Damit lassen sich Neubauten in Baulücken sowie An- und Umbau von Bestandsimmobilien in relevantem Umfang realisieren. Diese weitere Verdichtung wiederum bestimmt das Orientierungsmaß für die Beurteilung von wieder neuen Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB. In Folge lässt sich eine nicht zu steuernde Wohnbautätigkeit erreichen. Hierzu trägt ergänzend bei, dass der hohe Siedlungsdruck auf den Ballungsraum Rhein-Main Wohnungssuchende offenkundig veranlasst, auch ungeeignete und sogar unzulässige Wohnsituationen zu akzeptieren.

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass sich das Bevölkerungswachstum ohne planerische und städtebauliche Steuerung nicht eingrenzen lässt.

Hinsichtlich der Stadtentwicklung konzentriert sich die Stadt bewusst insbesondere auf die Realisierung hochwertiger Gewerbegebiete, um die Finanzlage der Stadt nachhaltig zu sichern und damit der Wohnbevölkerung eine ausdifferenzierte und hochmoderne soziale Infrastruktur anbieten zu können. Ergänzend trägt die aktive Wirtschaftsförderungspolitik in Raunheim dazu bei, dass sich das Arbeitsplatzangebot vor Ort in quantitativer und qualitativer Hinsicht erheblich ausweiten ließ. Dabei soll sowohl die technische als auch die soziale Infrastruktur auf einem hohen, leistungsfähigen Niveau gehalten und bedarfsgerecht entwickelt werden.

Im Bereich der technischen Infrastruktur wurde (und wird) sowohl in innovative und nachhaltige Konzepte und Technologien investiert, wie eine stadtweit schnelle Breitbandversorgung. Gleiches gilt für die Attraktivierung der baulichen Infrastruktur sowie des Stadtbildes z.B. bei der Planung und Ausführung von Straßen, Kreisverkehrsplätzen, Brücken, Unterführungen und öffentliche Plätzen. Der hohe Anspruch in der Ausstattung an sozialer Infrastruktur zeigt sich beispielweise in der guten Versorgung mit Kindertagesstätten. Hierbei hat sich die Stadt eine umfassende Versorgungsquote zum Ziel gesetzt womit sie einerseits frühzeitig den Nachwuchs bestmöglich fördern und ihn auf die schulische Ausbildung vorbereiten möchte und andererseits den Eltern die Berufstätigkeit und den Alltag mit Kindern erleichtern will. Dieses Bestreben erhält eine besondere Bedeutung vor dem Hintergrund, dass Raunheim in Hessen die Stadt mit der jüngsten Bevölkerung ist.

## 1.2 Situation auf den einzelnen Quartiersebenen in Raunheim

Die Wohnbereiche Raunheims unterteilen sich in vier zentrale Stadtquartiere, welche in der Kommunalstatistik erfasst werden (vgl. Abbildung 2). Zum letzten Stichtag, den 30.06.2016, lebten in den Stadtquartieren „Ringstraßengebiet“ 5.849 Einwohner, „Nördlich der Bahn“ 5.238 Einwohner, „Südlich der Bahn“ 2.666 Einwohner und „An der Lache“ 3.164 Einwohner.

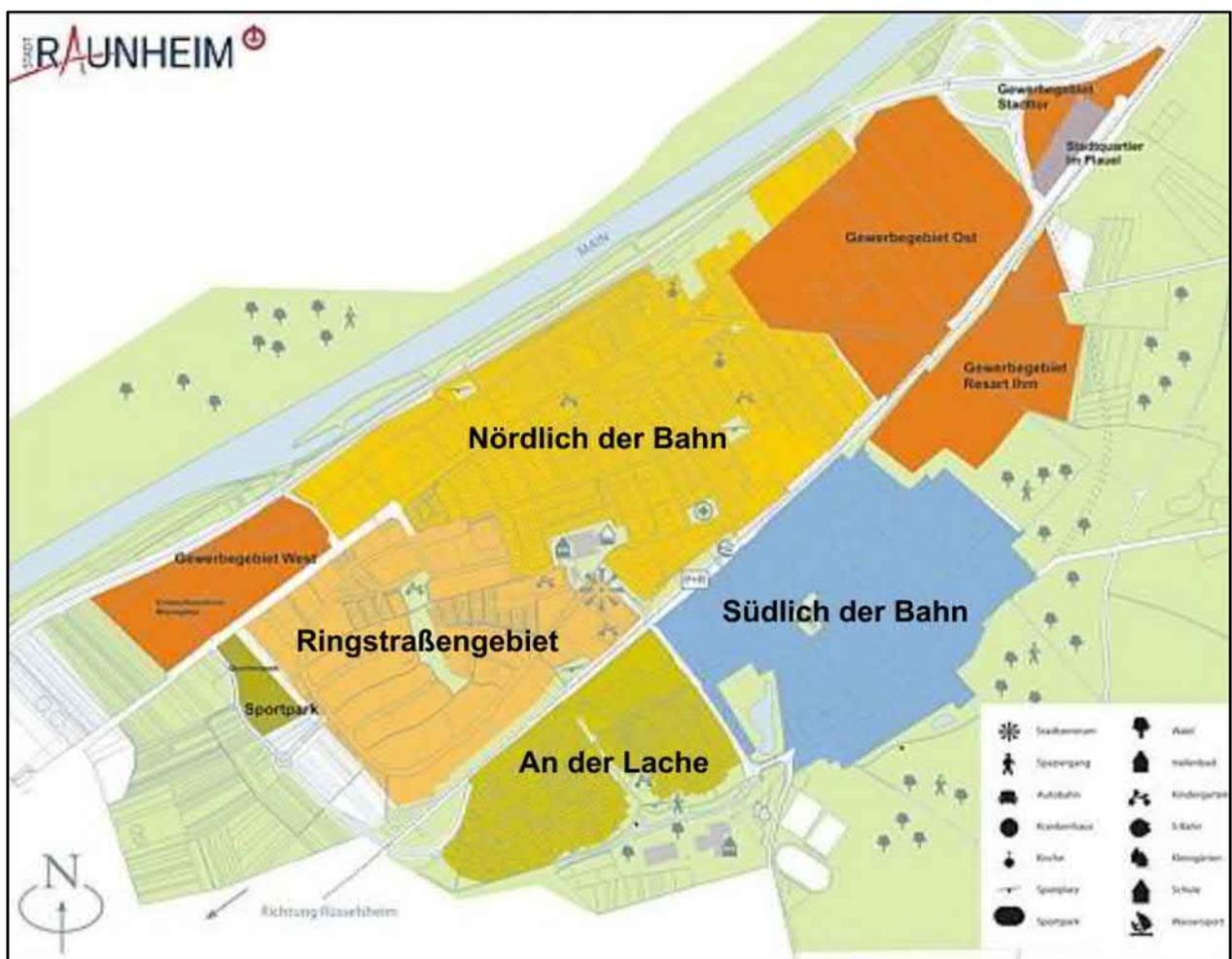


Abbildung 2: Stadtquartiere in Raunheim (Datengrundlage: [http://www.raunheim.de/seite/de/stadtverwaltung/036:1340:1341/-/Stadtquartiere\\_Raunheims.html](http://www.raunheim.de/seite/de/stadtverwaltung/036:1340:1341/-/Stadtquartiere_Raunheims.html))

Seit Ende des Jahres 2009 bis Mitte 2016 sind 1.720 Menschen nach Raunheim zugezogen. Abbildung 3 stellt dar, wie sich das Bevölkerungswachstum auf die Stadtquartiere verteilt. Den höchsten Einwohnerzuwachs verzeichnet das Quartier „Nördlich der Bahn“ (+707 EW). Die Einwohnerzahlen in den übrigen Stadtquartieren sind ebenfalls angestiegen: „Südlich der Bahn“ (+414 EW), „An der Lache“ (+380 EW) und „Ringstraßengebiet“ (+219 EW).

Bezogen auf die Einwohnerzahlen in den Stadtquartieren Ende des Jahres 2009, sind diese um 3,9 % im Ringstraßengebiet, 15,6 % Nördlich der Bahn, 18,4 % Südlich der Bahn und um 13,6 % An der Lache gestiegen.

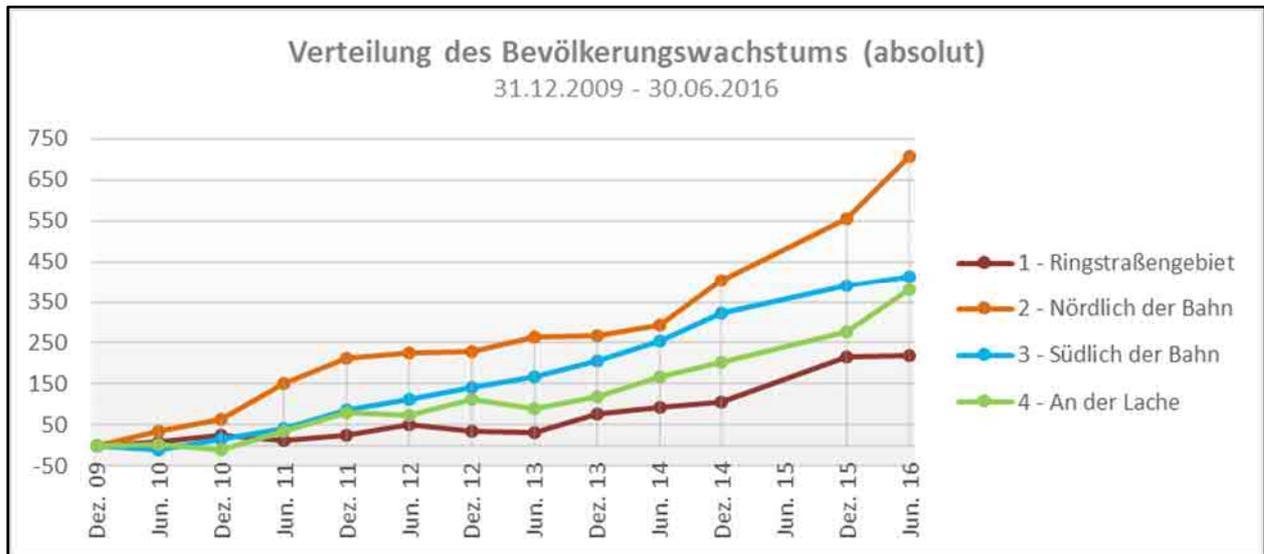


Abbildung 3: Verteilung des Bevölkerungswachstums auf Quartiersebene (Quelle: Stadt Raunheim)

### 1.3 Entwicklung des Durchschnittsalters der Stadtbevölkerung in der Gesamtstadt und in den einzelnen Stadtquartieren

Die Entwicklung des Durchschnittsalters der Stadtbevölkerung in Raunheim entspricht den bereits bekannten Annahmen und beschreibt die Entwicklung hin zu einer sehr jungen Stadtbevölkerung. Der damit verbunden hohe Kinderanteil führt zu einem quantitativen Anpassungsbedarf bei den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen der Stadt.

In den einzelnen Stadtquartieren zeigen sich allerdings deutliche Unterschiede in der Altersstruktur der Quartiersbewohner. Während in den Wohngebieten nördlich der Bahnlinie der Anteil an Bewohnern über 79 Jahre deutlich zugenommen hat, ist diese Altersgruppe im Wohngebiet „Südlich der Bahn“ deutlich sinkend. Im Wohngebiet „An der Lache“ zeigt sich ein Gegenteil bei der Altersgruppe zwischen 0-14 Jahre im Vergleich zu den anderen Wohnquartieren.

Aus diesen Zahlen lässt sich eine Art Lebenszyklus der Wohnquartiere ableiten. Jüngere Quartiere zeichnen sich zunächst durch den hohen Anteil an Bewohnern zwischen 18-64 Jahren und den hohen Anteil an Kindern zwischen 0-14 Jahren aus. Ältere Stadtquartiere zeigen einen hohen Anteil an Bewohnern zwischen 65-79 Jahren. Beginnt in einem solchen alten Stadtquartier der Zyklus von vorne, dann sinkt die Zahl der Bewohner zwischen 65-79 Jahren deutlich und jüngere Bewohner ziehen in die Gebäude ein. Dieser Trend zeigt sich derzeit beispielsweise deutlich im Wohngebiet „Südlich der Bahn“.

	0-14 Jahre	15-17 Jahre	18-64 Jahre	65-79 Jahre	über 79 Jahre
1 - Ringstraßengebiet	leicht steigend	deutlich sinkend	stabil	deutlich sinkend	deutlich steigend
2 - Nördlich der Bahn	stabil	deutlich steigend	stabil	deutlich sinkend	deutlich steigend
3 - Südlich der Bahn	deutlich steigend	deutlich sinkend	stabil	leicht sinkend	deutlich sinkend
4 - An der Lache	deutlich sinkend	deutlich steigend	leicht steigend	deutlich steigend	deutlich sinkend

Abbildung 4: Veränderungen in der Altersstruktur (30.06.2010 bis 31.12.2014)

### 1.4 Mögliche Auswirkungen eines weiteren Bevölkerungswachstums

Durch hohe Fluglärmbelastungen im Stadtgebiet ergeben sich regionalplanerische Einschränkungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung. Allein die unzureichenden Instrumente der einschlägigen Gesetze tragen gegenwärtig dazu bei, dass Bevölkerungswachstum weiter stattfindet. Auch illegale Umnutzungen von Nutzflächen in Wohnflächen und legale Zweithausbebauungen sowie An- und Umbau von Bestandsimmobilien - entsprechend § 34 BauGB - tragen hierzu bei. Eine zu hohe Bevölkerungsdichte wirkt sich grundsätzlich negativ auf die Wohn- und Lebenssituation der Bevölkerung sowie Natur und Umwelt aus. Im Landesentwicklungsplan Hessen werden zur Orientierung für die Kommunen regionalplanerische Dichtewerte vorgegeben.

Für die Region Südhessen, im Verdichtungsraum Rhein-Main, wird für ein Unterzentrum wie Raunheim, der höchste Basiswert angenommen: 40 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche (vgl. Landesentwicklungsplan 2000, S. 16).

Region / Strukturraum	Basiswert	Gemeinden mit Funktion als...	
		Oberzentrum	Mittelzentrum, MZ m. TF e. OZ
<b>Südhessen</b> - Verdichtungsraum Rhein-Main	40	60	45
- sonstige Verdichtungsräume	35	-	40
- Ordnungsraum ohne VDR	30	-	35
- ländlicher Raum	20	-	25
<b>Nordhessen</b> - Verdichtungsraum	25	35	30
- Ordnungsraum ohne VDR	18	-	20
- ländlicher Raum	15	25	18
<b>Mittelhessen</b> - Verdichtungsraum	25	30	30
- Ordnungsraum	18	25	20
- ländlicher Raum	15	-	18

Abbildung 5: Regionalplanerische Dichtewerte, Wohneinheiten pro Hektar (Datengrundlage: LEP 2000)

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht für eine verstädterte Besiedlung und ihrer Umgebung max. 35 bis 50 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland sowie 45 bis 60 Wohneinheiten pro ha im Einzugsbereich (d.h. innerhalb kurzer Zeit fußläufig erreichbar) vorhandener S-Bahn-Haltestationen (vgl. auch Kapitel 2.1).

Im Mikrozensus 2011 wurden in Raunheim 5.851 Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,47 Personen ermittelt. Seitdem sind die Einwohnerzahl sowie die Anzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten weiter gestiegen.

Dieser Anstieg erklärt sich nur bedingt über die Bebauung der letzten freien Grundstücke im Gebiet „An der Lache“ sowie vereinzelte Nachverdichtungsmaßnahmen im Stadtgebiet. Unter Annahme der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2011, ergeben sich für Raunheim Mitte des Jahres 2016 6.849 Wohneinheiten.

Die Hessische Gemeindestatistik 2017 weist für Raunheim 131 ha Wohnbaufläche aus. Hieraus ergibt sich ein Dichtewert in Raunheim von insgesamt 52 WE/ha Wohnbaufläche, so dass die Wohndichte in Raunheim bereits jetzt schon an der Obergrenze der regionalplanerischen Zielvorgaben liegt.

Die ausgewiesene Siedlungsbeschränkungszone lässt die Möglichkeit der Nachverdichtung offen, im Stadtgebiet gemäß § 34 BauGB weitere Neu- und Erweiterungsbauten zu realisieren, wodurch die Einwohnerdichte stetig ansteigen könnte. Damit wird einerseits der regionalplanerischen Zielstellung, keine weiteren Betroffenheiten innerhalb der Beschränkungszone zu schaffen, nicht entsprochen, andererseits verschlechtert sich die Wohnsituation für die in Raunheim lebende Bevölkerung durch die fortwährende Nachverdichtung und die damit verbundenen negativen Folgen für den Menschen und seine Umwelt:

- Die Nachverdichtung im Bestand führt zu einer höheren Flächenversiegelung. Damit einhergehend sinken die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser. Diese Möglichkeiten sind jedoch wichtig zur Grundwasserneubildung einerseits und für die Erhaltung der Leistungsfähigkeit unserer technischen Infrastruktur, insbesondere bei Starkregenereignissen, andererseits.
- Darüber hinausgehen mit einer zunehmenden Flächenversiegelung negative Auswirkungen auf das Kleinklima einher, sollten relevante Grünstrukturen und Freiräume verdrängt werden.
- Das Netz der technischen Infrastruktur in Raunheim ist im Bestand für eine Einwohnerzahl von 15.000 Einwohnern dimensioniert und hat seine Kapazitätsgrenze bereits erreicht. Bei einer weiteren Nachverdichtung müsste viel Geld in den Ausbau der technischen Infrastruktur investiert werden, hierunter Kanal- und Wassernetze, als auch die Stromnetze.
- Eine ungebremschte Nachverdichtung hätte auch Auswirkungen auf die Gebühren für soziale Infrastrukturen (z.B. Kindertagesstätten).
- Zudem wird es im Bestand zukünftig nicht signifikant mehr Parkplätze geben. Auch auf den privaten Grundstücken ist nicht genügend Platz vorhanden, um einem erhöhten Pkw-Aufkommen zu begegnen. Eine Zunahme der angemeldeten Pkw pro Person ist bereits zu verzeichnen, weshalb schon in einigen Bereichen Raunheims ein gewisser Parkdruck spürbar wird. Bei einer fortwährenden Zunahme der Einwohnerzahlen wird es zu einer weiteren Verknappung des Parkraums kommen.
- Ein weiteres Bevölkerungswachstum fördert zudem die Entstehung von ungesunden Wohnverhältnissen. Hierzu zählt z.B. die Nutzung nicht genehmigter Kellerwohnungen, welche nicht ausreichend belichtet werden oder unzureichend isoliert sind.

Diesen möglichen negativen Auswirkungen möchte die Stadt Raunheim insbesondere über den Einsatz bauleitplanerischer Mittel vorbeugen und entgegenwirken.

## 1.5 Nachverdichtungspotenziale

In jedem Stadtquartier bestehen unterschiedliche Nachverdichtungspotenziale. Diese müssen unter Berücksichtigung der baulichen Struktur und bisheriger planungsrechtlicher Festsetzungen spezifisch ermittelt werden. Nachfolgend wurden die vorliegenden Kennzahlen analysiert und auf Basis der Quartiersebene eine auf den Geltungsbereich „Südlich der Bahn“ bezogene Ermittlung des bestehenden Nachverdichtungspotentials berechnet.

Einwohnerdichte Gemarkung Raunheim:  $16.917 \text{ EW} / 12,59 \text{ km}^2 = 1.344 \text{ EW} / \text{km}^2$

- Stadtquartiersfläche: 45,6 ha
- Bevölkerungsstand 30.06.2016: 2.666 EW
- Bevölkerungsdichte 30.06.2016:  $5.197 \text{ EW} / \text{km}^2$  ( $2.666 \text{ EW} / 0,513 \text{ km}^2$ )
- Baukörper/Baustruktur:
  - Die Gebäude stehen nicht unmittelbar an der Straße, sondern sind zurückgesetzt auf dem Grundstück angeordnet
  - Zwischen den Gebäuden und der Straße sind Vorgärten angelegt
  - Mauern und Zäune grenzen den Vorgarten zur Straße ab
  - vorwiegend Einfamilienhäuser, vereinzelt Doppelhäuser und Hausgruppen.
- Eigentumsverhältnisse:

Das Stadtquartier Südlich der Bahn ist das zweitälteste Stadtquartier. Hier befinden sich ebenfalls überwiegend freistehende Einzelhäuser in Privateigentum.
- Nachverdichtungspotenziale:

Die Freiflächen befinden sich, wie im Stadtquartier Nördlich der Bahn, überwiegend in Privateigentum, in Form von Gärten auf den Grundstücken. In den Bereichen in Bahnnähe sind die Grundstücke und Gärten meist tiefer und ermöglichen so einen ungestörteren Freisitz. Im Südwesten des Gebietes befindet sich darüber hinaus eine größere öffentliche Freifläche, das Lachebecken.

Ohne eine städtebauliche Steuerung würden hier ebenfalls nach und nach die verbliebenen Freiräume durch Anbauten und zweite Reihe-Bebauungen verschwinden und die Wohn- und Lebensqualität im Quartier sinken.

## 1.6 Zusammenfassung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde dargelegt, dass die - trotz Siedlungsbeschränkungsgebiet - stetig steigende Bevölkerung Raunheims mittelfristig zu einer Notwendigkeit der planerischen Steuerung führt. Da keine Flächen für die Siedlungsentwicklung in Raunheim mehr zur Verfügung stehen, die Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet (und hier insbesondere im Umfeld von Frankfurt) aber stetig steigt, besteht in Raunheim ein anhaltender Druck der Nachverdichtung innerhalb der besiedelten Flächen.

Hierdurch entstehen mittel- bis langfristig negative Folgen, insbesondere die mögliche

- Zunahme von Flächenversiegelungen mit negativen ökologischen Folgen für die Grundwasserneubildung, das Lokalklima sowie für Grünstrukturen und Freiräume,
- Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Gefährdung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Beeinträchtigung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Beeinträchtigung des Ortsbildes,
- Einschränkung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Gefährdung der gesicherten Versorgung mit Energie und Wasser sowie der gesicherten Abwasserentsorgung,
- zunehmende Parkdrucksituation hinsichtlich des ruhenden Verkehrs.

Daher ergibt sich das Erfordernis ebenfalls städtebaulich gegenzusteuern. Dies kann nur über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen, da andere städtebauliche Planinstrumente (z.B. städtebauliche Verträge, Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbau) zur Erreichung der Ziele nicht geeignet sind. Die aufgeführten Belange liegen im öffentlichen Interesse, die Planung ist somit gerechtfertigt. Die planerische Konzeption betrifft (fast) das gesamte Stadtgebiet. Die Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne bzw. Bebauungsplan-Änderungen erfolgen in einem zeitlich begrenzten Rahmen. Die Verwirklichung einer (Gesamt-)Planung in Abschnitten ist im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich zulässig (BVerwG Urteile vom 23.6.1992, 19.9.2002 und 10.10.2013). Die Stadt darf mit den ihr vom BauGB eingeräumten Mitteln grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung zielen. Will eine Gemeinde folglich die weitere „Verdichtung“ verhindern, so kann sie den vorhandenen Bestand im Wege der Bauleitplanung festschreiben ohne mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Konflikt zu geraten.

## **2 Ziele und Zweck der Planung**

Aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten städtebaulichen Erfordernisse soll im Zuge der Umsetzung eines Gesamtkonzeptes das gesamte Stadtgebiet (außer Gewerbegebiete) überplant werden.

Unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB werden mit der Planung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt. Raunheim liegt im Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar und ist als Unterzentrum ausgewiesen.

Auf Grund der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Rhein-Main sind in Raunheim regionalplanerisch keine Siedlungsentwicklungsflächen für Wohn- oder Mischgebiete ausgewiesen. Die Dichtevorgaben (Z.3.4.1-9) sehen für eine verstärkte Besiedlung und ihrer Umgebung max. 35 bis 50 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland sowie 45 bis 60 Wohneinheiten pro ha im Einzugsbereich (d.h. innerhalb kurzer Zeit fußläufig erreichbar) vorhandener S-Bahn-Haltestationen.

Der Dichtewert in Raunheim liegt derzeit bei 52 WE/ha Wohnbaufläche (vgl. Kapitel 1.4), so dass die Wohndichte in Raunheim bereits jetzt schon an der Obergrenze der regionalplanerischen Zielvorgaben liegt. Bei ungebremster Nachverdichtung (welche auf Grundlage von § 34 BauGB nicht zu verhindern ist) ist mit einem weiter ansteigenden Dichtewert zu rechnen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Bahn“ hat eine Auswertung der Bauakten ergeben, dass im Plangebiet insgesamt 860 (genehmigte) Wohneinheiten vorhanden sind. Die Wohnfläche (Bruttowohnbauland) im Plangebiet beträgt 33,88 ha, so dass sich hier ein Dichtewert von 25,38 WE/ha ergibt.

Im Plangebiet sind insgesamt 254 Gebäude mit nur 1 WE vorhanden. Durch die Festsetzungen im BPlan (max. 2 WE pro Wohngebäude) ergibt sich hier ein Nachverdichtungspotential von zusätzlichen 254 WE. Der Dichtewert steigt dann auf 32,14 WE/ha an.

Somit liegt der Dichtewert für das Plangebiet „Südlich der Bahn“ betrachtet unterhalb des Dichtewertes für eine verstärkte Besiedlung. Zudem liegt fast der gesamte Geltungsbereich innerhalb des fußläufigen Radius von 700 m zur S-Bahn, so dass für das Gebiet der Dichtewert von 45-60 WE anzusetzen wäre.

Die unteren Dichtewerte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Für das Gebiet „Südlich der Bahn“ ist festzustellen, dass hier ein Ortsteil mit besondere städtebaulicher Eigenheit (nämlich eine lockere, offene Bebauung mit überwiegend klassischen 1- bis 2-Familienhäusern) vorhanden ist, der durch die großflächigen zusammenhängenden Gartenbereiche eine ökologische und klimatologische Besonderheit besitzt. Eine Verdichtung in Richtung regionalplanerischer Dichtevorgaben würde zu einem vollständigen Verlust dieser hochwertigen Grünstrukturen und damit zu einer wesentlichen Minderung der Wohnqualität in diesem Gebiet führen.

In diesem Zusammenhang wird zudem darauf hingewiesen werden, dass andere Bereiche (z.B. nördlich der Bahnlinie, Stadtkern sowie „An der Lache“) bereits im Bestand eine deutlich höhere Verdichtung als das Gebiet „Südlich der Bahn“ aufweisen und der Dichtewert in Raunheim insgesamt innerhalb der regionalplanerischen Zielvorgaben liegt.

Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## **2.2 Bewahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen**

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind in der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfasst insbesondere das grundsätzliche Anliegen der planerischen Gestaltung der städtebaulichen Zukunft für eine lebenswerte Umwelt. Diese Anforderungen umfassen auch die Verpflichtung, schon auf der Ebene der Bauleitplanung Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen. Durch die fortschreitende Nachverdichtung im besiedelten Bereich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer nicht mehr zu gewährleisten.

Als maßgebende Indikatoren für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind insbesondere

- die Belichtung bzw. Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Maß, Art und Zustand
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- die vorhandene Erschließung

zu nennen. Hierbei gibt es vielfältige Überschneidungen mit der Berücksichtigung von Umweltbelangen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, durch geeignete Festsetzungen auf Dauer gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

## **2.3 Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen**

Die Planung soll die in Raunheim derzeit vorhandenen stabilen Bevölkerungsstrukturen erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauleitplanung kann einen Beitrag zu sozial ausgewogenen gesellschaftlichen Strukturen leisten, sie ist jedoch in diesem Zusammenhang auf die gesetzlichen städtebaulichen Instrumente beschränkt.

Allerdings können durch entsprechende Festsetzungen beispielsweise zumindest ortsplanerisch wenig wünschenswerte „Monokulturen“ (etwa großflächiger Geschosswohnungsbau) vermieden und durch einseitige Bevölkerungsstrukturen drohende städtebaulichen Nachteile entgegengetreten werden.

## **2.4 Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange von Sport, Freizeit und Erholung**

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB aufgeführten Belange besitzen eine hohe Bedeutung für die siedlungsstrukturelle Entwicklung. Die derzeit in Raunheim vorhandene soziale Infrastruktur (Sportanlagen, Spielplätze, soziale Einrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen, Bürgersaal etc.) ist auf einem hohen Niveau und nicht für eine weitere wesentliche Zunahme der Bevölkerung ausgelegt.

Die Planung wirkt somit einer Überlastung der sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen entgegen. Zusätzlich erfolgt eine bauleitplanerische Sicherung der Infrastruktureinrichtungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

## **2.5 Erhaltung und Anpassung vorhandener Ortsteile**

Das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Anpassung von Ortsteilen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) besitzt vor allem bei der Überplanung von Gebieten eine eigenständige städtebauliche Bedeutung. Die Planung dient dabei im Wesentlichen der Erhaltung des Status quo in den einzelnen Ortsteilen und (in geringerem Maße) auch der Anpassung. Dabei treten insbesondere Bestandsichernde Festsetzungen in den Vordergrund.

## **2.6 Sicherung des Ortsbildes**

Die Planung dient weiterhin der Bewahrung des derzeitigen Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Dabei sollen die in den einzelnen Ortsteilen charakteristischen Siedlungsformen bewahrt und vor städtebaulich unerwünschten Bauformen geschützt werden (z.B. Schutz bestehender Einfamilienhausgebiete vor einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern). Hierzu zählt auch die Sicherung innerörtlicher Grünflächen.

## **2.7 Vermeidung umweltbezogener Beeinträchtigungen**

Eine ungerichtete Nachverdichtung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen umweltbezogener Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Zwar besitzt die Nachverdichtung im Innenbereich gesetzlich Vorrang vor einer Entwicklung im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB). Jedoch sind der Innenentwicklung bei einem völligen Fehlen von Siedlungsentwicklungsflächen im Außenbereich Grenzen gesetzt. Auch im Innenbereich ist ein Mindestmaß an Freiflächen (sowohl als innerstädtisches Grün als auch innerhalb der einzelnen Baugrundstücke) zu gewährleisten. Eine übermäßige Innenverdichtung führt zur Beeinträchtigung von Boden und Wasser (Verlust von Boden und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung), Klima (Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse, verstärkte Aufheizung), Tiere und Pflanzen (Verlust von Lebensstätten). Hier bestehen enge Wechselwirkungen mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Sicherung des Ortsbildes. Dem soll die Planung insbesondere durch Erhaltung innerörtlicher Grün- und Freiflächen sowie der Beschränkung der Neuversiegelung entgegenwirken.

## **2.8 Sicherung der Wirtschaft sowie der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie der Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) sollen durch die Planung gesichert werden. Hierzu zählt die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe außerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete durch Ausweisung von Mischgebieten bzw. durch entsprechende Zulässigkeit innerhalb der Wohngebiete (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Dies dient auch der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in Raunheim ist (ebenso wie die infrastrukturellen Einrichtungen) nicht auf eine weitere wesentliche Zunahme der Bevölkerung ausgelegt.

Die Planung dient somit auch der dauerhaften Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze und dient auch einer umweltverträglichen und effizienten Versorgung mit Energie und Wasser.

## **2.9 Vermeidung und Verringerung von Verkehr**

In den letzten Jahren wurden in Raunheim mehrere Verkehrsplanungen zur Vermeidung von Innenstadtverkehren umgesetzt (Anschluss Ost, Anschluss West). Die Vermeidung und Verringerung von Verkehren (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) ist somit ein zentrales Thema in Raunheim. Die Begrenzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten dient somit auch der Reduzierung von zusätzlichem fließenden und ruhenden Verkehr.

## **2.10 Spezielle Ziele für den Bebauungsplan 61.23.48 „Südlich der Bahn“**

Mit der Planung soll die vorhandene überwiegende Einfamilienhausbebauung gesichert und eine Nachverdichtung weitestgehend ausgeschlossen werden, wodurch die hohe Wohn- und Lebensqualität im Gebiet erhalten werden soll. Hierzu zählt die Sicherung der Vorgärten ebenso wie die Erhaltung der umfangreichen Grünbestände in den hinteren Gartenbereichen der Grundstücke.

Zudem sollen vorhandene öffentliche Grün- und Freiflächen für die ortsnahe Erholung, zur Sicherung des Kleinklimas sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert werden.

Ohne eine städtebauliche Steuerung würden hier nach und nach die verbliebenen Freiräume durch Anbauten und zweite Bebauungen in zweiter Reihe verschwinden und die Wohn- und Lebensqualität im Quartier sinken.

# **3 Beschreibung des Plangebiets**

## **3.1 Räumliche Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.48 „Südlich der Bahn“ grenzt südöstlich an die Bahnlinie Frankfurt - Mainz. Nordöstlich liegt das in der Entwicklung befindliche Gewerbegebiet „Airport-Garden“ (ehemaliges Resart-Ihm-Gelände). Im Süden verläuft die Aschaffener Straße, an welcher die Wohngebiete „Am Waldblick“ und „In den Birken“ anliegen. Südwestlich vom Plangebiet liegt das Wohngebiet „An der Lache“,

Überörtlich ist das Plangebiet durch die Bundesstraße 43 in westlicher Richtung nach Rüsselsheim und Mainz, in östlicher Richtung nach Frankfurt, sowie über die Bundesstraße 519 nach Wiesbaden angeschlossen. Das Plangebiet ist mit der Anschlussstelle Raunheim an die Bundesautobahnen A3 und A5 großräumlich angebunden. Weiterhin gibt es einen Bahnhof mit S-Bahn Verbindungen in Richtung Hanau (Hauptbahnhof), über Frankfurt Flughafen und Frankfurt Hauptbahnhof und in Richtung Wiesbaden (Hauptbahnhof) über Mainz Hauptbahnhof.



Abbildung 6: Lage des Plangebiets

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 45,6 ha wird begrenzt

- im Nordwesten von der Schillerstraße und Robert-Koch-Straße
- im Nordosten vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.32 „Resart-Ihm“
- im Südosten von der Aschaffenburger Straße
- im Südwesten von der Ludwig-Buxbaum-Allee sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.17 „An der Lache“.



Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.48 „Südlich der Bahn“

Im Geltungsbereich liegen folgende Straßen:

Adalbert-Stifter-Straße	Albert-Schweitzer-Straße
Aschaffenburger Straße (teilweise)	Büchernplatz
Carl-Zuckmayer-Weg	Eichendorffstraße
Ernst-Wiechert-Straße	Friedrich-Ebert-Straße
Gebrüder-Grimm-Straße	Gerhart-Hauptmann-Straße
Goethestraße	Gottfried-Keller-Straße
Haßlocher Straße	Hebbelplatz
Heinrich-Heine-Straße	Hermann-Hesse-Straße
Hermann-Löns-Straße	Klopstockstraße
Lessingstraße	Ludwig-Buxbaum-Allee (teilweise)
Mörickestraße	Robert-Koch-Straße (teilweise)
Römerstraße	Schillerstraße

Theodor-Storm-Straße	Uhlandstraße
Wilhelm-Busch-Straße	Wilhelm-Raabe-Straße

### 3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Gebiet ist städtebaulich geprägt durch

- die zurückgesetzte Stellung der Gebäude auf dem Grundstück,
- die Anlage von Vorgärten zwischen den Gebäuden und der Straße,
- Abgrenzungen der Vorgärten durch Mauern und Zäune zur Straße
- vorwiegend Einzelhausbebauung.

Die Freiflächen befinden sich überwiegend in Privateigentum in Form von Gärten auf den Grundstücken. In den Bereichen in Bahnnähe sind die Grundstücke und Gärten meist tiefer und ermöglichen so einen ungestörteren Freisitz. Im Bereich der Römerstraße / Ecke Friedrich-Ebert-Straße befindet sich darüber hinaus eine kleine öffentliche Grünfläche.

Als Ausnahme zur zurückgesetzten Stellung der Gebäude auf den Grundstücken findet sich entlang der Goethestraße und im Ostteil der Friedrich-Ebert-Straße eine Bebauung direkt an der Straßengrenze. Hier sowie auch in der Albert-Schweitzer-Straße und Haßlocher Straße werden durch die Wohngebäude auf gerader Linie klare Raumkanten geschaffen. Teilweise weichen einzeln eingerückte Bebauungen, von der häufig vorkommenden Bauweise der Straßenzüge auf einer Flucht, ab.

Im Bereich Hebbelplatz befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz. Darüber hinaus gibt es eine Kindertagesstätte (Kindergarten Schatzkiste) im Bereich Hermann-Löns-Straße/Uhlandstraße mit einem angrenzenden, semi-öffentlichen Spielplatz. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich die öffentliche Grünfläche „In der Birkenecke“ als Kompensationsfläche für das Ökopunktekonto der Stadt Raunheim, sowie südwestlich die öffentliche Grünfläche mit See und Wohnsiedlungsbau „Auf die Lach“. Ebenfalls sind dort einige Kleingärten mit Nebenanlagen, z.B. in Form von kleineren Schuppen, sowie der Naturerlebnispark der Stadt Raunheim vorzufinden. In der Gottfried-Keller-Straße befindet sich außerdem der Standort der Stadtwerke Raunheim. Handwerkliches Gewerbe gibt es, bis auf eine Ausnahme, nicht.

Die Bebauung ist charakterisiert durch eine klassische Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss und Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer. Mehrgeschosswohnungsbauten und Hausgruppen sind nicht vorhanden, Doppelhäuser nur vereinzelt anzutreffen. Letztere prägen insbesondere entlang der Haßlocher Straße das Stadtbild.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind vereinzelt anzutreffen, sowie einige wenige Flachdachbauten. Hausgruppen sind insbesondere in den neueren Stadtquartieren vorzufinden (z.B. Wohngebiet „Auf die Lach“ und Wohngebiet am westlichen Ende der Aschaffenburger Straße), wo diese als vorwiegende Bauform vorkommen. Die Straßenzüge weisen in der Regel klare Raumkanten durch eine geradlinige Bebauung auf. Vereinzelt gibt es hier Abweichungen von diesem homogenen Erscheinungsbild. Als Ausnahme zur vorwiegenden Einzelhausbebauung befinden sich einige wenige Mehrgeschoss-Wohnungsbauten mit mehr als zwei Vollgeschossen im Plangebiet.

Die hinteren Bereiche der zumeist tiefen Grundstücke werden überwiegend als Garten genutzt. Hier sind teilweise beachtliche Gehölzbestände vorhanden. In diesen Bereichen finden sich jedoch auch teilweise umfangreiche Nebenanlagen wie Schuppen, Gartenhäuser, Schwimmbäder etc.

Auf einzelnen Grundstücken hat hier bereits eine Nachverdichtung stattgefunden und es sind neue Wohngebäude entstanden. Weiterhin gibt es im Plangebiet noch einzelne Grundstücke ohne Bebauung.



Abbildung 8: Straßenrandbebauung in der Goethestraße



Abbildung 9: Größere Grünbestände zwischen Adalbert-Stifter-Straße und Umlandstraße

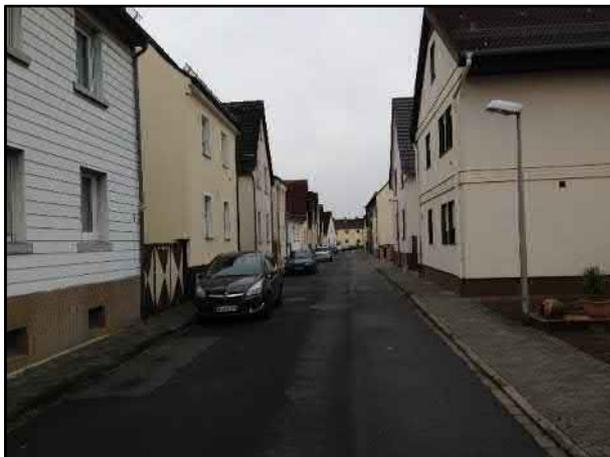


Abbildung 10: Straßenrandbebauung in der Goethestraße



Abbildung 11: Abweichende, eingerückte Bauweise, Adalbert-Stifter-Straße



Abbildung 13: Übergang Wohn- zu Gewerbegebiet, Robert-Koch-Straße



Abbildung 14: Typische Baustruktur - Schaffung klarer Raumkanten durch Bebauung auf einer Linie in der Hermann-Löns-Straße



Abbildung 15: Klassischer Straßeneinzug, Heinrich-Heine-Straße



Abbildung 16: Kindergarten „Schatzkiste“ in der Hermann-Löns-Straße



Abbildung 12: Öffentliche Grünanlage und Kinderspielplatz (Hebbelplatz)



Abbildung 13: Abweichende Bauart - drei Geschossiges Mehrfamilienhaus am Hebbelplatz



Abbildung 14: Öffentliche Grünfläche am Wohngebiet „Auf die Lach“



Abbildung 15: Kompensationsfläche „In der Birkenecke“ für das Ökopunktekonto



Abbildung 16: Mehrfamilienhaus mit vier Geschossen, Römerstraße Ecke Ludwig-Buxbaum-Allee



Abbildung 17: Hausgruppen Siedlung „Auf die Lach“, entlang der Ludwig-Buxbaum-Allee



Abbildung 18: Wohnblockanlage in der Klopstockstraße



Abbildung 19: Unbebautes Grundstück in der Heinrich-Heine-Straße

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Gas**

Das Stadtgebiet von Raunheim wird von der Mainzer Netze GmbH mit Gas versorgt. Der zuständige Versorger hat mit Stellungnahme vom 14.08.2018 mitgeteilt, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände bestehen.

#### **3.4.2 Strom**

Die Stromversorgung im Stadtgebiet wird durch das Überlandwerk Groß-Gerau (ÜWG) sichergestellt.

#### **3.4.3 Wasser- und Abwasser**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Folgenden dargelegt.

##### *Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

##### *Bedarfsermittlung*

Ein gesonderter Bedarfsnachweis ist nicht erforderlich, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, welche die Nachverdichtung beschränkt.

##### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung der Stadt Raunheim mit Trinkwasser erfolgt über eine reine Fremdversorgung durch die Hessenwasser GmbH & Co. KG und den Stadtwerken Mainz GmbH.

Die bezogene Wassermenge im Jahr 2017 betrug rund 783.000 m<sup>3</sup>, eine Erhöhung der Wasserbezugsmenge ist bei beiden Wasserversorgern möglich.

##### *Technische Anlagen*

Die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind nach Angaben der zuständigen Versorger ausreichend. Das Wassernetz ist als Ringleitung ausgebaut, wobei der statische Wasserdruck im Ortsnetz mindestens 4,0 bar beträgt.

Der Hydrantenabstand von 120 Meter wird nicht überschritten. Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sichergestellt.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Die mögliche Versiegelung im Plangebiet wird durch die Festsetzungen eingeschränkt, so dass voraussichtlich zu keiner wesentlichen Zunahme an versiegelten Flächen und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet kommen wird. Durch die Planung werden großflächige Bereiche von einer Bebauung freigehalten, was sich positiv auf den Grundwasserhaushalt auswirkt.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Es wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen. Im Plangebiet verbleiben ausreichend unbebaute Flächen, um ggf. erforderliche Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bereitzustellen. Zudem werden für neue Flächenbefestigungen (z.B. Stellplätze) wasserdurchlässige Belege vorgeschrieben.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Es liegen keine Informationen über bestehende Vernässungs- oder Setzungsschäden vor. Im Geltungsbereich ist jedoch mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2 bis 5 m) zu rechnen. Das Plangebiet ist daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Auf Grund der Vernässungsgefahr wird empfohlen, vor Baubeginn eine Untersuchung des tatsächlichen Grundwasserflurabstandes um ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen durchzuführen (z.B. max. Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen).

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999, S. 1659), zu beachten.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Besondere Bemessungsgrundwasserstände liegen für Raunheim nicht vor.

### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mit erhöhtem Eintrag von Stoffen in das Grundwasser zu rechnen.

### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet verlaufen keine Fließgewässer.

### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Nicht erforderlich.

### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Nicht erforderlich.

### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Nicht erforderlich.

### *Gesicherte Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet wurde in den 1960-er Jahren mit öffentlichen Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. mit Sammelkanälen) erschlossen. Während sämtliches Oberflächenwasser der privaten und öffentlichen versiegelten Flächen in einem Regenwassersammelkanal abgeleitet wird, erfolgt die Sammlung und die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers in einem Schmutzwassersammelkanal.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Da insbesondere bei Starkregenereignissen wiederkehrend private Kellerräume von Rückstau aus der Kanalisation betroffen sind, erfolgten in den zurückliegenden Jahren mehrfach Überrechnungen der hydraulischen Leistungsfähigkeit der städt. Abwassersammelkanäle. Die für den Bestand und unter Ansatz eines 3-jährlichen Regenereignisses IBAN sowohl für das Plangebiet erstellten Überstaunachweise belegen den Ein- bzw. Überstau einzelner Kanalhaltungen. Somit ist das Plangebiet bereits jetzt an seine hydraulischen Auslastungsgrenzen gestoßen bzw. hat diese z.T. bereits überschritten. Die Stadtwerke Raunheim führen daher bereits für die Bestandssituation hydraulische Sanierungen an den Abwasserrohrleitungssystemen im Plangebiet durch.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Da davon ausgegangen werden muss, dass kurzfristig eine Verschärfung der aktuell gültigen Regelwerke erfolgt und eine Überflutungsprüfung für eine Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 30 bis 50 Jahren durchzuführen ist, kann für das Gebiet festgestellt werden, dass die vorhandene Rohrnetzhydraulik bereits für den Bestand unzureichend ist und sich durch Nachverdichtungen weiter verschlechtern würde.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Folgende Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei:

- Begrenzung der bebaubaren Flächen
- Keine vollständig bodenversiegelnde Ausführung der Grundstücksfreiflächen
- Zisternen
- wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
- Erhaltung von Gartenflächen.

### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben.

### *Abflussregelung*

Im Plangebiet sind keine Entwässerungsgräben vorhanden.

### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet sind keine Vorfluter vorhanden.

### *Hochwasserschutz / erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Nicht erforderlich.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die mögliche Versiegelung im Plangebiet wird durch die Festsetzungen eingeschränkt, so dass voraussichtlich zu keiner wesentlichen Zunahme an versiegelten Flächen kommen wird. Es wird auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen. Im Plangebiet verbleiben ausreichend unbebaute Flächen, um ggf. erforderliche Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bereitzustellen. Zudem werden für neue Flächenbefestigungen (z.B. Stellplätze) wasserdurchlässige Belege vorgeschrieben.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Im Plangebiet sind keine Gewerbe- oder Industriebauten (allgemeines Wohngebiet) vorhanden.

## **4 Rechtliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans, seine Inhalte und das Verfahren bis zu seiner Rechtswirksamkeit werden im Wesentlichen durch das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) geregelt.

Bei der Erstellung eines Bauleitplans sind weitere Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen und aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### **4.1 Bauplanungsrecht**

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind durch die Trägerin der Bauleitplanung - die Kommune - alle durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange, untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dies gilt auch für die in der Umweltprüfung nach BauGB abzuarbeitenden Umweltbelange. Diese sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist entsprechend den Vorgaben des BauGB als gleichwertiger Belang in die Abwägung einzubeziehen. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, dokumentiert entsprechend § 2a BauGB die Umweltprüfung.

### **4.2 Naturschutzrecht**

Verschiedene Vorhaben stellen nach den § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft dar, da diese die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bestimmungen von § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

Weiterhin sind - sofern vorhanden - die naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete (VSG), Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturdenkmale (ND) zu berücksichtigen.

Einen besonderen Stellenwert nimmt inzwischen der Artenschutz ein. So sind im Rahmen der Planung die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

### **4.3 Immissionsschutzrecht**

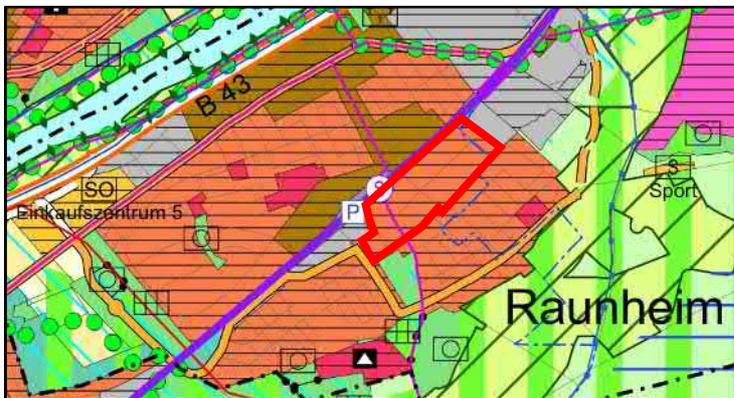
Hinsichtlich der Berücksichtigung des Lärms in der Bauleitplanung kommen verschiedene Regelwerke zum Tragen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist für die Bauleitplanung das wichtigste Regelwerk. Sie dient der planerischen Abschätzung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte.

Die Technische Anleitung (TA) Lärm 1998 gilt hingegen für die Beurteilung des Lärms aller Anlagen. Die Regeln der TA Lärm bilden die Grundlage dafür, das Emissionsverhalten gewerblicher Betriebe in Gewerbegebieten, durch Festsetzung von Emissionskontingenten mittels eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zu steuern. Die aus ihr zu entnehmenden Werte stellen Richtwerte dar.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) ist anzuwenden für den Bau neuer und die wesentliche Änderung vorhandener Verkehrswege. Sie legt Grenzwerte fest, die zwingend einzuhalten sind.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlagen) und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 4.4 Raumordnung / Flächennutzungsplan



Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Abbildung 20: RPS/RegFNP 2010

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Süd Hessen 2010 (RPS) dargestellt sowie im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain festgelegt und dargestellt.

Das Plangebiet ist als „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Bezüglich der regionalplanerischen Vorgaben zur Dichtewerten vgl. Kapitel 2.1.

#### 4.5 Überörtliche Fachplanungen

Derzeit in der Planung befindliche überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungsstrassen, Abbauf Flächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

#### 4.6 Landschaftsplan/Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der künftige Landschaftsplan für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main wird vom Regionalverband erstellt. Die bestehenden Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten des früheren Umlandverbandes Frankfurt und der weiteren Mitgliedsgemeinden des Regionalverbandes im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Als landschaftsplanerischer Fachbeitrag gilt das landschaftsplanerische Gutachten der Stadt Raunheim aus dem Jahr 2004. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag formuliert als wesentliches Entwicklungsziel die Erhaltung der Durchgrünung (grüne Schraffur) innerhalb der Siedlungsflächen festgelegt.

Dieses Ziel wird durch den vorliegenden Bebauungsplan durch Freihaltung der bislang nicht bebauten innerörtlichen Garten- und Grünflächen berücksichtigt. Entlang der Bahnlinie ist zudem das Entwicklungsziel „Aufbau von Grünverbindungen“ formuliert.

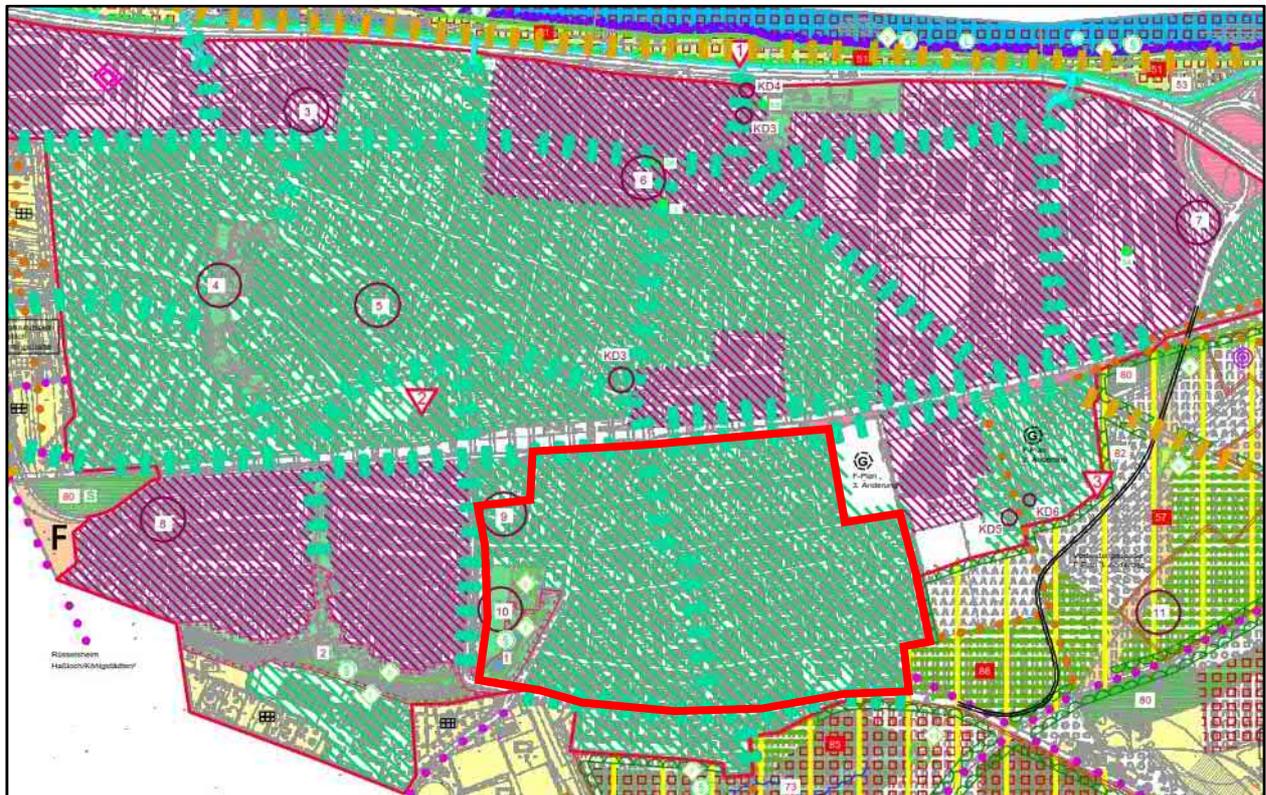


Abbildung 21: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Entwicklungskarte)

Weiterhin sind folgende Ziele für das Siedlungsgebiet aufgeführt:

- Schutz und Ergänzung der Grünflächen, Grünzüge und Fußwegesysteme, Raumbildungen, grüne Plätze
- Umgebungsgerechte Pflanzenverwendung
- Biotische Vielfalt durch artenreiche Spontanvegetation
- Lebensmöglichkeiten für besondere, kulturfolgende Tierarten
- Aufwerten von Zonen mit historischen Bezügen

- Angebot an ortsnahen, naturnahen Erholungsmöglichkeiten
- Erhalt von Grünflächen der Innenblocks zum Klimaschutz
- Gebäudebegrünungen für mikroklimatischen Ausgleich
- Stadtgestalterische Verbesserung der Ortseinfahrten.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden insbesondere die Ziele Schutz der Grünflächen, Erhaltung von Lebensmöglichkeiten für Tiere sowie Klimaschutz berücksichtigt.

#### 4.7 Natur- und wasserschutzrechtliche Vorgaben

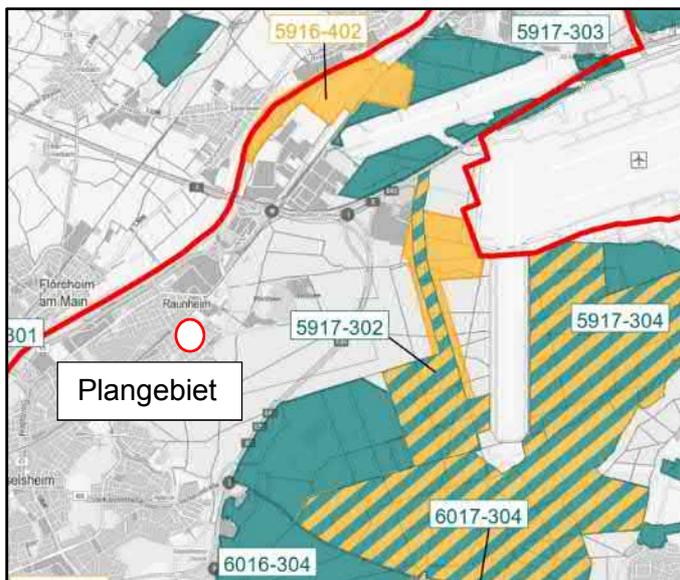


Abbildung 22: Natura2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschafts-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen mindestens 3 km vom Plangebiet entfernt und sind somit erkennbar von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“.

#### 4.8 § 50 BImSchG

§ 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) fordert eine Zuordnung von Bauflächen in der Art, dass schädliche Einwirkungen untereinander so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hat der Verfahrensträger dafür zu sorgen, dass bei der Ausweisung von Planflächen im Rahmen der Bauleitplanung zwischen Störfallbetrieben und bestimmten schützenswerten Gebieten ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten wird.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen in Störfallbetrieben hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete (insbesondere öffentlich genutzte Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt lediglich eine Festschreibung der vorhandenen baulichen Nutzungen. Insofern werden hierdurch keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte geschaffen.

#### **4.9 Fluglärmgesetz (FluLärmG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb Tagschutzzzone 1 [ $\geq 60$  dB(A)] und der Nachschutzzzone 1 [ $\geq 50$  dB(A)] des Lärmschutzbereichs Flughafen Frankfurt/Main.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich der Bestand (Allgemeines Wohngebiet) und keine neuen schutzbedürftigen Einrichtungen oder Nutzungen festgesetzt werden, widerspricht die Planung nicht den Bestimmungen des Fluglärmgesetzes.

#### **4.10 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Einträge in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG). Die Grundstücke sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die betroffenen Grundstücke sind bereits seit Jahren bebaut. Da durch den vorliegenden Bebauungsplan die bauliche Nutzung der Grundstücke eingeschränkt wird und nicht absehbar ist, wann ggf. ein Grundstückseigentümer bauliche Maßnahmen (z.B. Aufstockung oder Anbau) vornehmen wird, ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine gesonderte Untersuchung der betroffenen Flächen erforderlich. Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt, in dem ein entsprechender Hinweis auf die erforderliche Vorgehensweise bei Erdarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Es ist dann im Einzelfall zu entscheiden, ob ggf. vertiefende Untersuchungen durch den Grundstückseigentümer durchzuführen sind. Im Bereich des Bauhofes (Gottfried-Keller-Straße 21-25) wurde 2007 eine geotechnische und umwelttechnische Untersuchung zur Eingrenzung der Altablagerung sowie zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Der betreffende Bereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### **4.11 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich insgesamt vier Fundstellen von Bodendenkmälern (bronze- und eisenzeitliche Siedlungsspuren), welche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt sind. Eine Fundstelle liegt innerhalb der Parkanlage „An der Lache“ und eine im Bereich der Römerstraße (öffentliche Verkehrsfläche). Die beiden übrigen Fundstellen liegen innerhalb der bestehenden Bebauung.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt ist zunächst nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung Bodendenkmäler zerstört werden. Es wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn von Erdarbeiten in diesen Bereichen ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, erforderlich wird. Art und Umfang des Gutachtens sind mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen.

## 5 Städtebauliches und bauleitplanerisches Konzept

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird grundsätzlich eine Erhaltung und Sicherung der im Geltungsbereich angestammten baulichen Strukturen angestrebt. Dazu zählen die in den meisten Straßen anzutreffenden, straßenseitigen Baufluchten, die Bauweise, die Dachformen sowie die weitestgehend unbebauten rückseitigen Grundstücksteile, die in ihrer Gesamtheit wie kleinräumige innerstädtische Grünanlagen wirken. Letztere sollen aus vornehmlich klein- und bioklimatischen Gründen von Bebauung weitgehend freigehalten werden, um die mit ihnen verbundenen Gunstwirkungen für die jeweils angrenzend wohnenden Menschen und für zukünftige Generationen zu sichern. Auf der anderen Seite sollen durch entsprechende Festsetzungen (Anzahl der Wohneinheiten und Geschosse) auch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, bzw. dort wo entsprechende Ausnutzungen von Grundstücken bereits realisiert - oder übertroffen - sind, im Hinblick auf die Ziele dieser Bauleitplanung begrenzt werden.

Da bei einem weiteren Bevölkerungswachstum mit dem Eintritt der in Kapitel 1 dargestellten Auswirkungen für die Stadt Raunheim zu rechnen ist, soll auf eine langfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen hingewirkt werden. Zur Erreichung dieses Ziels stehen der Stadt Raunheim verschiedene Steuerungsinstrumente zur Verfügung.

Im ersten Schritt soll dieses Ziel mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung angegangen werden. Dieses bietet vielfältige Möglichkeiten, um einem weiteren Bevölkerungswachstum und den damit potenziell verbundenen, negativen Auswirkungen zu begegnen. In nur noch äußerst geringem Umfang werden vorhandene Nachverdichtungspotentiale in dafür geeigneten Stadtquartieren auch tatsächlich planerisch festgelegt. Auf diese Weise lässt sich die Bevölkerungszahl stabilisieren und der kapazitative Druck auf die städtische Infrastruktur erfolgreich abwehren. Über die gezielte Steuerung und Stabilisierung der Bevölkerungszahl 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. Bauplanungsrechtlich werden hierzu regulierende Festsetzungen (Beschränkung der Anzahl möglicher Wohneinheiten in einem festgelegten Bereich, bestimmte Vorgaben hinsichtlich der weiteren Ausnutzung von Grundstücken) getroffen. Damit wird sichergestellt werden, dass ein weiteres Wachstum nur an solchen Stellen im Stadtgebiet ermöglicht wird, an denen es städtebaulich, infrastrukturell und sozial vertretbar ist.

Darüber hinaus werden mit dem Instrument der Bauleitplanung (Bebauungsplan) sowohl prägende, gewachsene Baustrukturen erhalten und vor einer unverhältnismäßigen Überformung geschützt als auch ungesunden Wohnverhältnissen effizienter vorgebeugt. Die Inanspruchnahme wohnungsnaher Grün- und Freiflächen werden verhindert, unverträgliche Flächenversiegelung nachhaltig reduziert und somit das Kleinklima geschützt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine quartiersbezogene Unterteilung vorgenommen, womit sich konkrete, auf die jeweilige Situation abgestimmte Regelungsmöglichkeiten entwickeln lassen, welche einen bedeutenden Beitrag zur langfristigen Sicherung und Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Raunheim leisten. Daher werden die unbeplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen Raunheims mit qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) überplant sowie bestehende Bebauungspläne über Änderungen entsprechend der übergeordneten Zielsetzung geändert.

## 6 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen die städtebaulichen Ziele (vgl. Kapitel 2) sichern. Da es sich hier um eine Überplanung bereits bebauter Bereiche handelt, sind die privaten Belange besonders zu berücksichtigen. Dabei wurde darauf geachtet, dass durch die Überplanung bereits bestehende Baurechte (Bestandsbebauung) nicht eingeschränkt und Planschadensersatzsprüche minimiert werden.

Bei der Betrachtung des Planschadensersatzes ist insbesondere an §§ 42 Abs. 2 und 42 Abs. 3 BauGB zu denken. Eine Entschädigung für eine ursprünglich zulässige und durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans nunmehr unzulässigen Nutzung - unabhängig davon, ob hiervon bisher Gebrauch gemacht wurde - findet gemäß § 42 Abs. 2 BauGB nur dann statt, wenn die ursprünglich zulässige Nutzung erst seit max. sieben Jahren vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes möglich geworden ist. Lässt sich die Zulässigkeit der ursprünglichen baulichen Nutzung nicht aus einem bestehenden Bebauungsplans ablesen, so kann die Berechnung des Fristbeginns in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, Schwierigkeiten aufweisen.

In aller Regel ist jedoch in Baugebieten, die bereits seit mehreren Jahrzehnten bebaut sind, davon auszugehen, dass die Siebenjahres-Frist bereits verstrichen ist, vor allem wenn sich die örtliche Situation in den vergangenen sieben Jahren faktisch kaum geändert hat (vgl. Spannowsky/Uechtritz, 3. Aufl., § 42, Rn. 24.1). Es ist somit nicht davon auszugehen, dass Schadensersatzansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen können.

Nach Ablauf der Siebenjahresfrist kommen nach § 42 Abs. 3 BauGB nur noch Entschädigungsansprüche für Eingriffe in die *ausgeübte* Nutzung in Frage. Anspruchsvoraussetzung ist stets, dass die vorhandene Nutzung zulässig ist. Dies ist immer dann der Fall, wenn sie zugelassen, also genehmigt wurde (formeller Bestandsschutz) oder materiell-rechtlich zulässig ist. Wird diese Nutzung durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben oder geändert, so ist der Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich in Folge der Aufhebung oder Änderung der Nutzung ergibt, zu berechnen, sofern tatsächlich eine spürbare Beeinträchtigung der Nutzung vorliegt.

Eine solche konkrete, wirtschaftlich spürbare Beeinträchtigung liegt etwa dann vor, wenn in Folge der Aufhebung oder Änderung der Bodennutzbarkeit im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung nur noch ein Erlös erzielt werden kann, der nicht unwesentlich hinter dem der ausgeübten Nutzung entsprechenden Grundstückswert zurückbleibt (Schrödter, § 42, Rn. 64).

Zur Vermeidung entsprechender Ansprüche werden daher bereits errichtet Bestandsgebäude in zweiter Reihe (obwohl sie nicht dem mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziel entsprechen) entsprechend gesichert. Gleiches gilt für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen. Für Bestandsgebäude, welche die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschreiten, werden zur Bestandssicherung entsprechende Ausnahmeregelungen getroffen.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines:

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt.

Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

#### Festsetzung:

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, WA) festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

##### 1. Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist.

Der Nutzungsbegriff Wohnen ist abzugrenzen von bestimmten Formen des Verwahrens mit Betreuung, des vorübergehenden Unterkommens oder der Unterbringung, die anderen Nutzungsbegriffen wie Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

##### 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Die genannten Nutzungen sollen keine übergebietlichen oder gar zentralen Versorgungsaufgaben für andere Baugebiete übernehmen, sondern nur die im Gebiet wurzelnden Versorgungsbedürfnisse vor allem der Wohnbevölkerung befriedigen.

Bauplanungsrechtlich ist ein „Laden“ eine Stätte gewerblicher Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr. Typische Beispiele solcher kleinerer Einrichtungen, die stärker in der Vergangenheit als heutzutage die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sind Obst- und Gemüseläden, Tabak- und Schreibwarenläden, Spirituosengeschäfte, aber auch im Angebot breiter angelegte Lebensmittelgeschäfte.

Der Nutzungsbegriff „Schank- und Speisewirtschaften“ im Sinne der BauNVO erfasst damit z. B. Restaurants, Wirtshäuser, Gaststätten, Schnellimbisse, Cafés, Biergärten, Bierlokale und Weinstuben, Eisdielen, Konditoreien, Trinkhallen und Stehimbisse.

Welche „Handwerksbetriebe“ im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ist in erster Linie davon abhängig, ob ein Betrieb dem Gebiet funktional zugeordnet ist. Da die meisten Handwerksarten aufgrund einer hohen Spezialisierung nicht auf eine substantielle Nachfrage gerade in dem maßgeblichen allgemeinen Wohngebiet rechnen können, kommen nur relativ wenige Handwerksbetriebe in Frage.

### 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften.

Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen) zusammen.

Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen z. B. Museen, Archive, Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Kleinkunsth Bühnen in Betracht.

Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich dem Gesundheitswesen zugehörige öffentlichen und privaten Anlagen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig, wenn sie nach Art und Umfang gebietsverträglich sind. Davon kann man bei kleineren Anlagen regelmäßig ausgehen. Denkbar sind z.B. Rettungswachen privater Hilfsdienste (Rotes Kreuz, Johanniter etc.), Nebenstellen von Gesundheitsämtern, Solarien sowie gebietstypische Spezialkliniken, nicht aber große Krankenhäuser mit zahlreichen Fachabteilungen.

Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen sowohl Anlagen „im Freien“ als auch Anlagen in Gebäuden. Welche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, bestimmt sich im Rahmen des Gebietscharakters maßgeblich nach deren Größe, Zweckbestimmung und spezifischer Erscheinungsform der konkreten Anlage.

Große Anlagen wie Fußballstadien und ähnliche Anlagen mit großem Zuschauer- und Nutzerpotenzial passen schon der Art nach nicht in allgemeine Wohngebiete. Mit dem Gebietscharakter vereinbar sind je nach den örtlichen Verhältnissen kleinere Anlagen, wie Fitness-Studios, Tennisplätze mit ein bis zwei Spielfeldern, Hallenbäder, Turnhallen, Spielfelder für Ballspiele, Bolzplätze, Billardräume, Kegelbahnen und Ähnliches.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese insbesondere auf Grund des Flächenbedarfs, des zu erwartenden Mehrverkehrs sowie der zu erwartenden Lärmemissionen nicht gebietstypisch sind und sich störend auf die überwiegende Wohnnutzung auswirken<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Wettbüros, die nach der Ausstattung als Vergnügungsstätte zu bewerten ist, sind im Allgemeinen Wohngebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig (VG München, Urteil v. 17.02.2014 – 8 K 13.1878)

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO) in einzelnen Räumen.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan getroffen.

### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

#### Allgemeines:

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt die Gemeinde, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen.

§ 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

#### Festsetzung:

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet wird die max. Traufwandhöhe bei einem Vollgeschoss auf 4,0 m, bei zwei Vollgeschossen auf 7,5 m, bei drei Vollgeschossen auf 9,5 m und bei vier Vollgeschossen auf 12,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante Gehweg/ Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

#### Begründung der Festsetzung:

Hierdurch wird einerseits der bauliche Bestand gesichert und zukünftige Gebäude passen sich (unter Berücksichtigung der überwiegenden max. zulässigen zwei Vollgeschosse) in die bestehende Bebauung ein. Gleichzeitig wird hierdurch die Errichtung von zusätzlichen mehrgeschossigen Wohnungsbauten verhindert.

Die in Bezug genommenen Verkehrsflächen sind fertig gestellt und die Festlegung des maßgeblichen Bezugspunktes somit eindeutig bestimmbar.

### **6.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

#### Allgemeines:

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

#### Festsetzung:

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird der Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete (0,4) festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzung:

Dies entspricht auch im Wesentlichen der Bestandbebauung. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Für das festgesetzte WA bedeutet dies somit eine Obergrenze der Versiegelung von 0,6.

### **6.2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl**

#### Allgemeines:

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

#### Festsetzungen:

Für die Baugebiete werden - bis auf einzelne höhere Bestandsgebäude - jeweils zwei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der Vollgeschossmessung auf 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzungen:

Dies entspricht dem baulichen Bestand und dem städtebaulichen Charakter des Gebietes. Die Festsetzung der Vollgeschosse dient auch als Maß für die Erhebung verschiedener Beiträge (z.B. Entwässerung, Straßen).

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Allgemeines:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, d. h. die bauliche Anlage darf weder hinter der Linie zurückbleiben noch diese überschreiten.

Bei einer Baugrenze dürfen bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen diese nicht überschreiten; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig. Bei der Bebauungstiefe sind außerhalb der durch das Tiefenmaß begrenzten Fläche bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen nicht zulässig.

#### Festsetzungen:

Im WA 1, WA 3, WA 4.1 und WA 4.3 sowie WA 5 wird eine offene Bauweise, festgesetzt. In der abweichenden Bauweise im WA 2 (2.1 bis 2.7) und WA 4.2 ist eine einseitige Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als bauliche Anlagen nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer max. Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Bestandsgebäude, die zum Stichtag 15.12.2016 bereits legal errichtet waren auch bei deren Änderungen (An- oder Umbau) überschritten werden. Gleiches gilt für die Über- und Unterschreitung von Baulinien. Eine über den Bestand hinausgehende Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien oder Unterschreitung von Baulinien ist nicht zulässig. Durch Neu- und Anbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien daher nur nach Maßgabe des § 23 Abs. 2 Satz 2 bzw. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

Begründung der Festsetzungen:

Im Gebiet finden sich Quartiere mit offener Bauweise (mit Einzelhäusern) sowie Quartiere mit einseitiger Grenzbebauung (abweichende, halboffene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern) ab. Bei Gebäuden mit einseitiger Grenzbebauung würde - soweit sie rechtmäßig errichtet wurden - bei einer Festsetzung der Bestandsschutz verloren gehen, wenn das Gebäude nicht mehr existiert, oder in einer Weise an-, oder umgebaut wird, dass es mit dem ursprünglichen bestandsgeschützten Gebäude nicht mehr identisch ist. Ein neues Gebäude könnte dann nur als Doppelhaus oder Einzelhaus errichtet werden. Der An- oder Umbau des Bestandsgebäudes im beschriebenen Umfang wäre unzulässig. Dies gilt insbesondere für diejenigen Grundstücke, die aufgrund ihres schmalen Grundstückszuschnitts nicht als Einzelhäuser bebaut werden können (z.B. in der Goethestraße oder Friedrich-Ebert-Straße). Diese Grundstücke könnten dann sinnvollerweise zukünftig nur noch mit Doppelhäusern bebaut werden, wobei sich angesichts der vorhandenen Bebauung Einschränkungen bei der Ausnutzung des Grundstücks ergeben können, wenn etwa auf dem Nachbargrundstück nur ein relativ kleines grenzständiges Gebäude vorhanden ist. Daher berücksichtigen die Festsetzungen der Bauweise sowie der Haustypen im Bebauungsplan die Bestandsbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt. In Bereichen mit einer klaren einheitlichen Bebauung auf gleicher Linie werden zur Sicherung dieser städtebaulichen Raumkanten und des Straßenbildes Baulinien festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen besitzen in der Regel - je nach Ausprägung des Bestands - einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3 bis 6 m. Die Tiefe der Baufenster liegt zwischen 17 und 28 m.

Für die Fälle, in denen ein bestehendes Gebäude, das nur zum Teil außerhalb der überbaubaren Fläche des geplanten Bebauungsplanes steht, aufgrund eines (ansonsten) zulässigen An- oder Umbaus seinen Bestandsschutz verlieren würde und demzufolge wegen dem Übertreten des Baufensters nicht genehmigungsfähig wäre, wird eine Ausnahmefestsetzung nach § 23 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO getroffen. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn diese im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Hiermit korrespondiert die Regelung in § 16 Abs. 6 BauNVO, mit der den Gemeinden die Möglichkeit gegeben wird, auf örtliche Gegebenheiten oder besondere Planungsabsichten von Grundstückseigentümern zu reagieren. Mit der Festsetzung können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB geschaffen werden. Es bleibt jedoch eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

Erforderlich ist jedoch stets, dass die Ausnahmen nach Art und Umfang hinreichend bestimmt sind. Der Bebauungsplan muss daher diejenigen Festsetzungen benennen, von denen Ausnahmen zugelassen werden können und zugleich den Umfang der zulässigen Ausnahmen, also wie weit das Maß der Festsetzung überschritten werden darf. Hierbei ist wiederum zu berücksichtigen, dass die Vorgaben aus § 17 BauNVO als Obergrenzen einzuhalten sind (vgl. Fickert/Fieseler, § 16, Rn. 66). Darüber hinaus können die Voraussetzungen bestimmt werden, unter denen die Ausnahmen von den benannten Festsetzungen gewährt werden können. An dieser Stelle wird die Festsetzung auf diejenigen Flächen zu begrenzt, auf denen zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses genehmigte Bestandsgebäude existieren, die zumindest zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Zum Schutz des Ortsbildes wird festgesetzt, dass Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden müssen. Um eine übermäßige Errichtung von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen zu verhindern, wird die max. Größe der Anlagen auf 30 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

##### Allgemeines:

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 3 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt. Es werden keine Flächen für Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen festgesetzt.

##### Begründung:

Auf eine Festsetzung wird verzichtet, damit den Eigentümern genügend Spielraum für die Anordnung dieser Anlagen bleibt. Stellplätze und Garagen sind somit innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung) zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dürfen keine Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Raunheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken richtet sich im Übrigen nach den üblichen Bestimmungen der HBO (Abstandsflächen) und der Garagenverordnung (GaVO).

#### **6.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

##### Allgemeines:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Zweck der Vorschrift ist es, für bestimmte städtebauliche Situationen und Anforderungen die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen.

Planungsrechtlich ist der Begriff „Wohnung“ zwar nicht definiert, durch die folgenden Merkmale jedoch ausreichend gekennzeichnet. Eine Mindestgröße für eine Wohnung ist planungs- und baurechtlich nicht definiert.

Eine Wohnung muss

1. baulich abgeschlossen, also nicht mit anderen Wohnungen durch Türen o.Ä. verbunden sein,
  2. einen abschließbaren Zugang haben,
  3. eine belüftbare Küche oder Kochnische haben,
- über eine Waschgelegenheit (für die Körperpflege) und über eine Toilette verfügen.

#### Festsetzung:

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird - sofern in der Planzeichnung nicht anders geregelt - auf max. 2 festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzung:

Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden „klassischen“ Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die Verhinderung einer übermäßigen Nachverdichtung durch Errichtung von Mehrgeschosswohnungsbauten.

Die Begrenzung dient auch der Berücksichtigung der regionalplanerischen Dichtevorgaben (vgl. Kapitel 2.1).

Abweichend hiervon wird zur Vermeidung von Planungsschäden bei Bestandsgebäude mit mehr (genehmigten) Wohneinheiten die entsprechende Anzahl der Wohnungen festgesetzt.

### **6.6 Verkehrsflächen**

#### Allgemeines:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind Festsetzungen über die - auch als öffentliche oder private Flächen festsetzbaren - Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, möglich.

#### Festsetzung:

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzung:

Die Verkehrsflächen dienen der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben sowie der Regelung des ruhenden Verkehrs.

### **6.7 Grünflächen**

#### Allgemeines:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätzen, Friedhöfen. Dabei steht die Regelung der Nutzung der Grünflächen im Vordergrund.

#### Festsetzung:

Die bestehenden Grünflächen (Parkanlage an der Lache, Naturerlebnisgarten, Spielplatz am Hebbelplatz, Grünfläche in der Römerstraße, Ökokontofläche „In der Birkenecke“) werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die bestehenden Kleingärten angrenzend an die Grünanlage werden als private Grünfläche festgesetzt.

#### Begründung der Festsetzung:

Die öffentliche Grünfläche wurden von der Stadt angelegt und werden dauerhaft gepflegt. Grünflächen dienen einer attraktiven, hochwertigen und bioklimatisch günstigen Gestaltung des Plangebietes.

Auch die privaten Kleingärten tragen zur Eingrünung des Gebietes bei.

### **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Allgemeines:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Grundlage für Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungsmöglichkeit dient im Wesentlichen der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

#### Festsetzungen:

Es werden Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Regenwasserzisternen und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen bei Neubauten, zur Erhaltung von Gehölz- und Grünbeständen, Dachbegrünung sowie zum Artenschutz getroffen.

#### Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB dienen dem Boden- und Grundwasserschutz, dem Klimaschutz, der Erhaltung der Grünbestände im Plangebiet sowie dem Artenschutz (vgl. Umweltbericht). Zum Schutz erhaltenswerter Baumbestände im Stadtgebiet soll zudem zeitnah eine Baumschutzsatzung erlassen werden.

### **6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### Allgemeines:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen getroffen werden.

Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist es, in Bebauungsplänen aus Gründen des Immissions-schutzes gezielt Festsetzungen treffen zu können, insbesondere um die aus Anlass der Aufstel-lung eines Bebauungsplans beabsichtigten oder gebotenen planungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen des Immissionsschutzes zu schaffen.

Festsetzungen:

Es werden objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen, Lärmpegelbereiche sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Begründung der Festsetzungen:

Die Maßnahmen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen) ermittelt und zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 6.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.48 liegt weitgehend innerhalb der Gestaltungs-satzung Raunheim „Südlich der Bahn“ vom 11.03.2013, in der Gestaltungsvorschriften hinsicht-lich der Dach- und Fassadengestaltung, Begründung von Vorgärten, Grundstückseinfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Antennenanlagen getroffen werden.

Diese Satzung gilt unverändert, so dass im Bebauungsplan hier keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden.

## 7 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in % (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	338.000	74,1
Straßenverkehrsflächen	73.400	16,1
Grünflächen	31.100	6,8
Flächen für Gemeinbedarf	13.300	2,9
Flächen für Ver- und Entsorgung	200	0,1
<b>Summe</b>	<b>456.000</b>	<b>100,0</b>

## 8      **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.03.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	—:—:—
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16.07.2018 bis 31.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom	06.07.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	—:—:—
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	—:—:—
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	—:—:—
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—
Bekanntmachung (Rechtskraft)	—:—:—

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*