

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

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Erläuterungsbericht -

Entwurf

Auftraggeber:



Auftragnehmer:

**natur
Profil**

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

Stand: September 2023

Bearbeitung:

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

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

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Inhalt

0. GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG.....	2
1. MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS	2
1.1 AUSMAß, IN DEM DER BEBAUUNGSPLAN EINEN RAHMEN IM SINNE DES § 35 ABS. 3 DES GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG SETZT	6
1.2 AUSMAß, IN DEM DER BEBAUUNGSPLAN ANDERE PLÄNE UND PROGRAMME BE- EINFLUSST	6
1.3 BEDEUTUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DIE EINBEZIEHUNG UMWELTBEZOGENER, EINSCHLIEßLICH GESUNDHEITSBEZOGENER ERWÄGUNGEN, INSBESONDERE IM HINBLICK AUF DIE FÖRDERUNG DER NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG.....	6
1.4 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN RELEVANTE UMWELTBEZOGENEN, EINSCHLIEßLICH GESUNDHEITSBEZOGENE PROBLEME	6
1.4.1 TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	6
1.4.2 BODENHAUSHALT.....	7
1.4.3 WASSERHAUSHALT	7
1.4.4 KLIMA / LUFT	8
1.4.5 LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSFUNKTION	9
1.4.6 MENSCH BZW. MENSCHLICHE GESUNDHEIT	9
1.5 BEDEUTUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DIE DURCHFÜHRUNG NATIONALER UND EUROPÄISCHER UMWELTVORSCHRIFTEN.....	10
2. MERKMALE DER AUSWIRKUNGEN	8
2.1 WAHRSCHEINLICHKEIT, DAUER, HÄUFIGKEIT UND UMKEHRBARKEIT DER AUS- WIRKUNGEN	10
2.2 KUMULATIVER UND GRENZÜBERSCHREITENDER CHARAKTER DER AUSWIRKUNGEN	10
2.3 RISIKEN FÜR DIE UMWELT, EINSCHLIEßLICH DER MENSCHLICHEN GESUNDHEIT.....	11
2.4 UMFANG UND DIE RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DER AUSWIRKUNGEN	11
2.5 BEDEUTUNG UND DIE SENSIBILITÄT DES VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETS AUF GRUND DER BESONDEREN NATÜRLICHEN MERKMALE, DES KULTURELLEN ERBES, DER INTENSITÄT DER BODENNUTZUNG DES GEBIETS JEWEILS UNTER BERÜCKSICHTI- GUNG DER ÜBERSCHREITUNG VON UMWELTQUALITÄTSNORMEN UND GRENZWERTEN..	11
3. MERKMALE DER VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETE.....	10
3.1 NATURA 2000-GEBIETE NACH § 7 ABS. 1 NR. 8 BNATSCHG.....	12
3.2 NATURSCHUTZGEBIETE GEMÄß § 23 BNATSCHG	12
3.3 NATIONALPARKE GEMÄß § 24 BNATSCHG	12
3.4 BIOSPHÄRENRESERVATE UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE GEMÄß DEN §§ 25 UND 26 BNATSCHG.....	12
3.5 GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE GEMÄß § 30 BNATSCHG	12
3.6 WASSERSCHUTZGEBIETE GEMÄß § 51 WHG, HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE GEMÄß § 53 ABS. 4 WHG SOWIE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE GEMÄß § 76 WHG.....	12
3.7 GEBIETE, IN DENEN DIE IN RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTEN UMWELTQUALITÄTSNORMEN BEREITS ÜBERSCHRITTEN SIND.....	13
3.8 GEBIETE MIT HOHER BEVÖLKERUNGSDICHTE, INSBESONDERE ZENTRALE ORTE I. S. D. § 2 ABS. 2 NR. 2 ROG	13
4. ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFERGEBNIS	15
5. QUELLEN	15

0. GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Raunheim beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ im Ortskern von Raunheim, die vorhandene Wohnbebauung zu sichern. Eine verträgliche Begrenzung der Nachverdichtung soll mit der Festsetzung auf maximal 2 Wohneinheiten erzielt werden. Über die gezielte Steuerung und Stabilisierung des Bevölkerungswachstums wird einerseits der übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzung entsprochen und zugleich ein bedeutender Beitrag zur Erhaltung des hohen Standards, der Qualität sowie der langfristigen Finanzierbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur für die Bevölkerung der Stadt Raunheim geleistet.

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für das bereits bebaute Planungsgebiet im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² übersteigt, ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im vorliegenden Fall werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Summe von Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebieten etwa 41.265 m² Grundfläche festgesetzt. Da mit der Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird, war diese bauliche Ausnutzung bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässig. Ungeachtet dessen wird für die B-Plan-Änderung eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Angaben und Kriterien für die Vorprüfung ergeben sich aus den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien. Mit der Zusammenstellung der Angaben als Entscheidungsgrundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls wurde das Büro NaturProfil, Dipl.-Ing. M. Schaefer beauftragt.

1. MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2012 hatte zum Ziel, im Planungsgebiet eine verträgliche bauliche Entwicklung zu sichern, welche einerseits die ortstypische und historisch gewachsene städtebaulichen Struktur sichert und zum anderen eine maßvolle bauliche Ent-

wicklung für die einzelnen Grundstückseigentümer im Zentrum von Raunheim ermöglicht. Weiterhin galt es, die privaten Freiräume als Grünflächen zu sichern und öffentliche Grünstrukturen weiter zu entwickeln. Dazu wurden Misch- und Wohngebiet festgesetzt, innerhalb derer kleinteilig Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt wurde, um den Gebietscharakter möglichst umfänglich zu sichern. Teile der Grundstücke wurden als private Grünflächen festgesetzt, um auf diese Weise die als erhaltenswert erachteten Freiraumstrukturen auch in Blockinnenbereichen zu sichern.

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

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

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

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

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

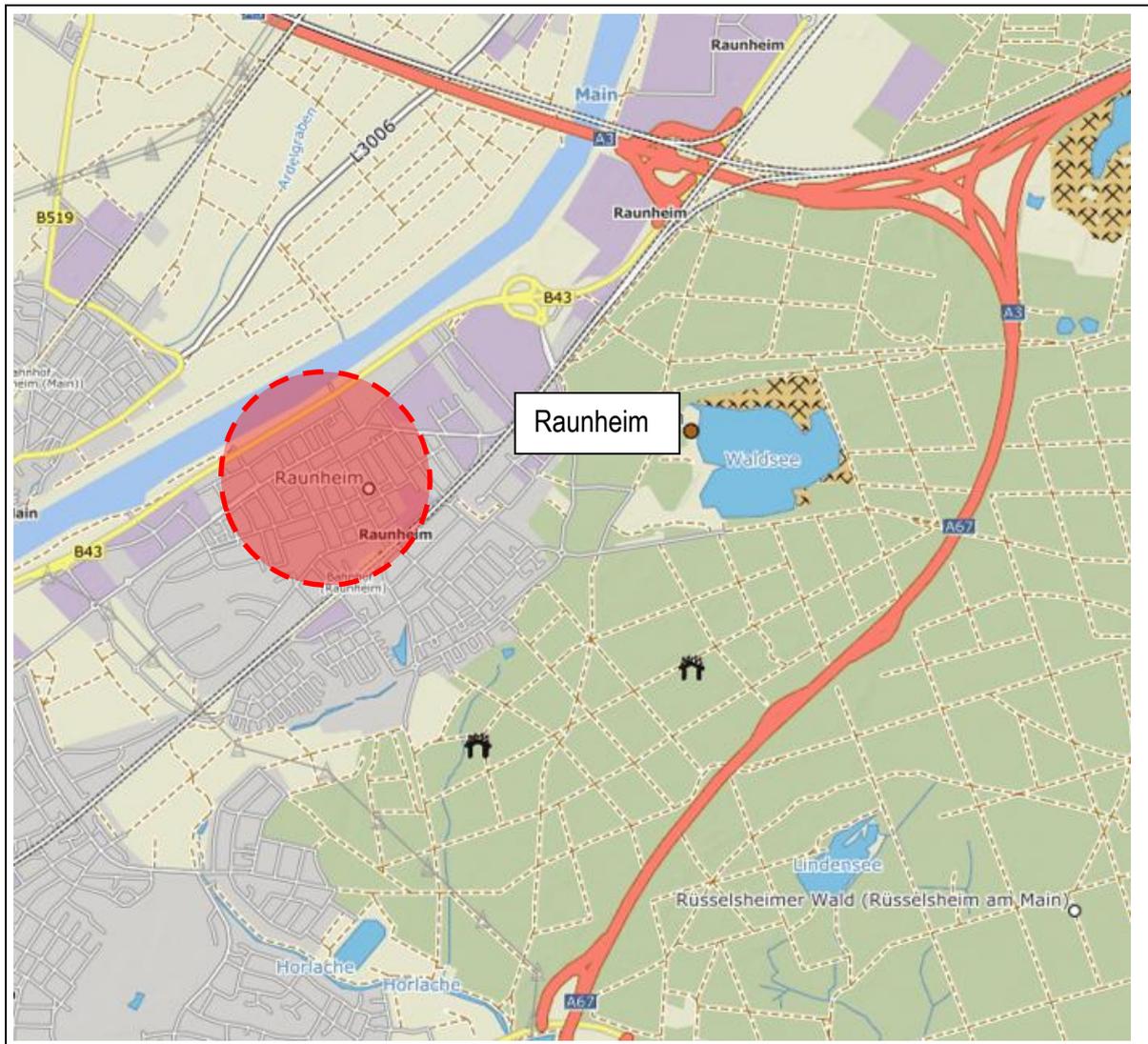


Abbildung 1: Übersichtslageplan (rot: Planungsgebiet)

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



Abbildung 2: Geltungsbereich (rot) und Umfeld, Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/>

1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Bebauungsplan-Änderung setzt keinen Rahmen für die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG. Die Festlegungen des Bebauungsplanes betreffen Allgemeine Wohn- und Mischgebiete und setzen die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach den Vorgaben des BauGB fest.

1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Die Bebauungsplan-Änderung steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Planstand: 28.07.2023) und beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Die Bebauungsplan-Änderung nimmt hierzu nur marginale Anpassungen vor. Mit ihren Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die Grundlagen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet von Raunheim gewahrt.

1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme

1.4.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits weitgehend mit ein- bis dreigeschossigen Einzelhäusern bebaut bzw. für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sowie Straßen versiegelt bzw. befestigt. Die Freiflächen im Geltungsbereich werden im Wesentlichen von typischen Grünflächenstrukturen geprägt. Dabei handelt es um Ziergärten mit Rasenflächen sowie Nutzgartenbereiche. Verschiedentlich weisen die Gärten ältere Laub- oder Nadelbäume auf. Die Intensität der Gartennutzung variiert von Grundstück zu Grundstück. Hinzu kommt eine öffentliche Grünfläche, Pflanzbeeten und einzelnen größeren Laubbäumen. Im Straßenraum und an Parkplätzen findet sich ein Bestand an Laubbäumen unter-

schiedlichen Alters. Vier Einzelbäume (2 Linden, 2 Rosskastanien) sind als Naturdenkmäler ausgewiesen.

Das bereits bebaute Planungsgebiet bietet vor allem für siedlungsorientierte, in der Regel häufige Tierarten einen Lebensraum. Zu erwarten sind Vorkommen von Vögeln der Siedlungen, Gärten und Grünflächen, Fledermäuse der Siedlungen und des Offenlands sowie weitere in Gärten oder Gebäuden wohnende Kleinsäuger wie Siebenschläfer, Hausmaus und Feldmaus, Igel, Maulwurf, Wildkaninchen und Eichhörnchen. Außerdem ist von einer Wirbellosenfauna (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Wanzen, Hautflügler, Spinnen etc.) mit mittlerer Artenvielfalt und überwiegend ungefährdeten, häufigen Arten auszugehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist in extensiv genutzten und entsprechend strukturierten Gärten in unmittelbarer Siedlungsrandlage möglich, aber aufgrund der Siedlungseinflüsse wenig wahrscheinlich.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung werden bereits umgesetzte Eingriffe nachvollzogen bzw. keine Eingriffe vorbereitet, die nicht in vergleichbarem Flächenumfang bereits zulässig waren. Der Erhalt der Grünflächen mit entsprechenden Vegetationsstrukturen wird gesichert und präzisiert.

- Es kommt durch die Bebauungsplan-Änderung allenfalls zu unerheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

1.4.2 Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet ist jedoch bereits weitgehend bebaut bzw. befestigt. Auch die Freiflächen und Hausgärten weisen nur noch eingeschränkte Bodenhaushaltsfunktionen auf. Im Wesentlichen wird es sich um anthropogen überformte und umgeschichtete Hortisole handeln. Der Bodenvierer von Hessen nimmt für diesen bebauten Bereich keine Bewertung der Bodenfunktion vor. In den südwestlichen Außenbereichen reicht der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen von gering bis sehr hoch.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wird keine höhere bauliche Dichte zugelassen als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich erhöht sich nicht.

- Es kommt durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu zusätzlichen Einschränkungen der Bodenhaushaltsfunktionen gegenüber dem formalrechtlichen Ist-Zustand.

1.4.3 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Schutzzonen eines trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Für die bebauten Grundstücke wird von einem bestehenden Anschluss an die Kanalisation ausgegangen. Im Norden des Geltungsbereiches, jenseits der Bundesstraße B 43, fließt der Main als Gewässer 1. Ordnung. Eine Ableitung des Oberflächenabflusses findet vermutlich nur in geringem Umfang statt.

Das Überschwemmungsgebiet des Mains erreicht aufgrund der Deichanlagen und die B 43 nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Allerdings liegen die nördlichen Teilbereiche bis etwa zur Liebfrauenstraße innerhalb der Überflutungsflächen von Extremereignissen (HQextrem).

Insgesamt handelt es sich um zeitweise grundwassernahe Standorte. Aufgrund der weitgehenden Bebauung der Grundstücke und der Ableitung von Oberflächenabfluss über die Kanalisation ist davon auszugehen, dass Grundwasserfluranstand gegenüber ursprünglichen Zustand abgesenkt ist. Der Versiegelungsgrad führt dazu, dass wesentliche Wasserhaushaltfunktionen wie Grundwasserneubildung und Rückhalt von Oberflächenabfluss im Planungsgebiet nur eingeschränkt vorliegen.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wird keine höhere bauliche Dichte zugelassen als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich erhöht sich nicht.

- Es kommt durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu zusätzlichen Einschränkungen der Wasserhaushaltfunktionen gegenüber dem formalrechtlichen Ist-Zustand.

1.4.4 Klima / Luft

Bestandsanalyse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflussbereich des submediterran bis subkontinental geprägten Klimas der Rhein-Main-Ebene auf einer Höhe von 90 m ü. NHN. Das Klima ist daher als warm bis gemäßigt zu bezeichnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 10-11°C bei einem mittleren Jahresniederschlag von 600 mm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet einen Teil des Ortskerns von Raunheim. Es handelt sich somit um einen Wirkraum für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen, der bei austauscharmen Wetterlagen von der Kaltluftproduktion im Außenbereich und den damit verbundenen thermischen Luftströmungen profitieren kann. Hier spielen der Main und das Mainvorland als Kaltluftabflussbahn mit thermischen Windsystemen eine zentrale Rolle, wobei durch die B 43 in Dammlage und die Lärmschutzeinrichtungen eine Durchlüftung des Planungsgebietes in gewissem Umfang eingeschränkt wird.

Aufgrund der vorhandenen bzw. umgebenden Bebauung wird hinsichtlich der bioklimatischen Situation von einem belasteten Verdichtungsraum ausgegangen. Straßen- und Luftverkehr sowie Industrieanlagen und Hausbrand bedingen eine erhöhte Luftverschmutzung. Die zusammenhängenden innerörtlichen Grünflächen, insbesondere der Baum- bzw. Gehölzbestand mindern Überwärmungseffekte und sind in der Lage, Luftschadstoffe zu filtern.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung werden bereits umgesetzte Bauvorhaben nachvollzogen bzw. Vorhaben ermöglicht, die in vergleichbarem Flächenumfang bereits zulässig waren und deren Höhenentwicklung das Lokalklima nicht messbar beeinflussen wird. Der Erhalt der Grünflächen mit ihren lokalklimatischen Ausgleichswirkungen wird gesichert und präzisiert.

- Die Bebauungsplan-Änderung führt nicht zu einer Verschlechterung der lokalklimatischen Situation.

1.4.5 Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet ist Teil des Ortskerns von Raunheim. Es handelt sich um überwiegend zu Wohnzwecken genutzte und weitgehend bebaute Grundstücke, deren Hausgärten eine Funktion für die private wohnungsnaher Erholung erfüllen. Entlang der Mainzer Straße und der Bahnhofstraße findet sich auch Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die einzelnen Quartiere werden mehr oder weniger durch eine historische und gebietstypische Bebauungsstruktur mit meist eingeschossigen giebelständigen Einzelhäusern geprägt. Als öffentlich nutzbare Freifläche existiert lediglich eine kleine Parkanlage. An den Grenzen des Geltungsbereiches führen Straßen zum Mainvorland als maßgeblichem Naherholungsraum.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wird nicht in das gestalterische städtebauliche Konzept des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans eingegriffen. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich erhöht sich nicht.

- Es kommt durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu zusätzlichen Einschränkungen der Wasserhaushaltsfunktionen gegenüber dem formalrechtlichen Ist-Zustand. Es werden bereits umgesetzte Bauvorhaben nachvollzogen bzw. Vorhaben ermöglicht, die in vergleichbarem Flächenumfang bereits zulässig waren und deren Höhenentwicklung das Erscheinungsbild des Planungsgebietes nicht nachteilig beeinflussen wird. Private und öffentliche Grünflächen als Erholungsräume werden beibehalten.

1.4.6 Mensch bzw. menschliche Gesundheit

Aus den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine höhere bauliche Dichte und keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Innerhalb des Siedlungsbereiches werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die bisher zulässigen Grundflächenzahlen für Wohngebiete und Mischgebiet werden beibehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Es werden nach wie vor keine Nutzungen zugelassen, die mit erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Lärm, Schadstoffemissionen, Erschütterungen etc.) verbunden sein können. Die schalltechnischen Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung von Lärmbelastungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden beibehalten.

1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen von Tierarten auszugehen, die einem nationalen oder europäischen Schutz unterliegen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einer gesonderten Artenschutzprüfung behandelt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Betroffenheiten geschützter Arten generiert werden. Die Bebauungsplan-Änderung gibt entsprechende Hinweise und trifft Festsetzungen zum Schutz potenziell vorkommender geschützter Arten bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Zuge der Bauausführung vermieden bzw. ausgeschlossen werden können.

Weiterhin gelten die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, deren Einhaltung auf der Ebene der Baugenehmigung überprüft wird. Wie in Kapitel 1.4 ausgeführt ergeben sich diesbezüglich aus den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Auswirkungen bzw. Konflikte.

2 MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Sofern es überhaupt durch die Bebauungsplan-Änderung zu Umweltauswirkungen kommt, treten diese dauerhaft auf. Die beschriebenen Auswirkungen sind im Grunde umkehrbar; jedoch ist angesichts der geringen Erheblichkeit eine Rücknahme bzw. Umkehr nicht angezeigt.

2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Angesichts der nicht zu erwartenden bzw. allenfalls geringen Umweltauswirkungen als Folge der Bebauungsplan-Änderungen erübrigt sich die Betrachtung von Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Eine Kumulation mit anderen Vorhaben, welche die Erheblichkeit der Auswirkungen der hier behandelten Bauleitplanung erhöhen würde, ist nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzenden Bereiche begrenzt.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Durch die Festsetzung der Bebauungsplan-Änderung entstehen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft oder durch Lärm (siehe auch Kapitel 1.5).

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung verbundenen Umweltauswirkungen sind unerheblich oder nur von geringer Erheblichkeit, da im Wesentlichen bereits umgesetzte Bauvorhaben nachvollzogen bzw. Vorhaben ermöglicht werden, die in vergleichbarem Flächenumfang bereits zulässig waren.

2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Das bereits weitgehend bebaute Planungsgebiet weist aufgrund der natürlichen Merkmale keine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf. Zusätzliche Betroffenheiten geschützter Arten durch die bebauungsplan-Änderung sind nicht zu erwarten. Die B-Plan-Änderung weist auf die Belange des Artenschutzes hin und empfiehlt geeignete Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen. Die vorhandenen Naturdenkmäler werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht tangiert. Der bisher festgesetzte Anteil an nicht überbauten Flächen bzw. Grünflächen wird beibehalten.

Im Geltungsbereich unterliegen mehrere Gebäude dem Denkmalschutz als Kulturdenkmal bzw. als Teil einer Gesamtanlage. Die Bebauungsplan-Änderung stellt die denkmalgeschützten Bereiche dar und weist auf die Belange des Denkmalschutzes hin.

Gemessen an der bereits weitreichenden Bebauung des Planungsgebietes lässt die Bebauungsplan-Änderung keine relevante Intensivierung der Bodennutzung gegenüber dem formalrechtlichen Ist-Zustand zu.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ist keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten verbunden.

3 MERKMALE DER VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETEN **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“) befindet sich südöstlich von Raunheim. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Schutzgebietsgrenzen, ca. 2,1 Kilometer entfernt. Auf der anderen Mainseite in nordwestlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“ in ca. 3,25 km Entfernung. Das VSG 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ befindet sich südöstlich von Raunheim, in ca. 3,2 km Distanz. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ist ausgeschlossen.

3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Naturschutzgebiete werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG

Nationalparke werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG

Biosphärenreservate und /oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Geschützte Biotope werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen nicht vor. Das festgestellte Überschwemmungsgebiet des Mains erstreckt sich nördlich im Nahbereich des Planungsgebietes und reicht punktuell an den Geltungsbereich des Bebauungsplans heran.

3.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Die festgelegten Umweltqualitätsnormen der Europäischen Union werden im Planungsgebiet aktuell nicht überschritten bzw. liegen hierzu keine Hinweise vor. Die Bebauungsplan-Änderung führt in diesem Zusammenhang zu keinen neuen oder zusätzlichen Überschreitungen.

3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG

Das Gebiet liegt innerhalb des Ballungsraumes Rhein-Main, der als Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte anzusehen ist. Dies trifft auch auf das Stadtgebiet von Raunheim zu. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden keine Nutzungen zugelassen, die innerhalb von Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte eine besondere Problematik hätten.

4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFERGEBNIS

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans 31.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ der Stadt Raunheim werden Wohn- und Mischgebiete mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² festgesetzt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt, soll ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a ist möglich, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7,96 ha bestehende Misch- und Allgemeine Wohngebiete im Ortskern von Raunheim. Die Bebauungsplan-Änderung lässt in kleineren Teilbereichen eine geänderte Anordnung der Gebäude bzw. überbaubaren Flächen zu, behält die Kennziffern der baulichen Ausnutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosse weitestgehend bei. Zum Teil werden bereits umgesetzte Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nachvollzogen. Entsprechend der aktuellen und zurückliegenden siedlungswirtschaftlichen Nutzung sind die verschiedenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Biodiversität, Landschaft und Erholungsnutzung) überwiegend bereits deutlich überformt bzw. vorbelastet. Eine relevante Empfindlichkeit bzw. Bedeutung ergibt sich nicht. Im Geltungsbereich stehen verschiedene Gebäude unter Denkmalschutz bzw. sind Teil einer geschützten Gesamtanlage.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Bebauungsplan-Änderung umweltrelevante Nutzungsänderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan nicht bzw. nur in vernachlässigbarem Umfang ergeben. Der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen erhöht sich gegenüber dem Istzustand nur marginal. Die Auswirkungen der nach den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung möglichen Aus- und Neubauvorhaben werden als unerheblich eingestuft.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ist keine Umweltverschmutzung und/oder Belästigung der umliegenden Nutzungen verbunden. Es entstehen keine Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen oder für die menschliche Gesundheit bzw. werden ggf. bestehende Risiken durch das Vorhaben nicht erhöht. Eine relevante Zunahme von Lärm-Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr als Folge der möglichen Aus- und Neubauprojekte ist nicht zu erwarten.

Den Anforderungen des Denkmalschutzrechts wird entsprochen. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte werden nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gesondert geprüft und können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Aus der bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Betroffenheiten geschützter Arten.

- Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass als Folge der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ der Stadt Raunheim keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig.

Friedberg, den 11.09.2023



5. QUELLEN

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft (2011): Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 61.23.39 "Mainzer Straße, Bahnhofstraße", Stadt Raunheim, im Auftrag des Magistrats der Stadt Raunheim

NaturProfil (2023a): Bebauungsplan 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“, 1. Änderung, Begründung, im Auftrag des Magistrats der Stadt Raunheim

NaturProfil (2023b): spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan 61.23.39, „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“, 1. Änderung, im Auftrag des Magistrats der Stadt Raunheim

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

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

aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://www.geoportal.hessen.de>
- <http://atlas.umwelt.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://www.hlnug.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>
- <http://laerm.hessen.de>