

// AMTLICHE BEKANNTMACHUNG //

Am **Montag, 07.09.2020, 19:30 Uhr**

findet im **Airport Garden Loft , Am Messeplatz**

eine öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses statt.

Tagesordnung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 22.06.2020
2. 2020-827 Optimierung der Struktur zur Gewährleistung der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet
Hier: Bericht zur vorübergehenden und dauerhaften räumlichen Einrichtung einer Stadtwache
3. 2020-821 Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“
hier:
 1. Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach § 10 (1) BauGB
4. FA/2020-816 Antrag SPD-Fraktion;
Instandsetzung des Verbindungsweges zwischen Elbestraße und Neckarstraße
5. Verschiedenes

Mohammed Ghazi
Ausschussvorsitzender

Bau-, Planungs- und
Umweltausschuss
Vorsitzender:
Mohammed Ghazi

Postanschrift
Postfach 11 52
65479 Raunheim

28. August 2020

E/27

PROTOKOLL

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss 22.06.2020



E/26 - 2016/2021 -

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Vorsitz:

Ausschussvorsitzender Ghazi, Mohammed SPD

Anwesend:

Ausschussmitglied	Bruttger, Inge		B90/Grüne
Ausschussmitglied	Jehle, Ekkehard		CDU
Ausschussmitglied	Lubbe, Marianne		CDU
Ausschussmitglied	Müller, Niels Hartwig		FDP
Ausschussmitglied	Ouariach, Loubna		SPD
Ausschussmitglied	Salur, Muhittin		SPD

Entschuldigt:

stellv. Ausschussvorsitzender	Becker, Wolfgang	abwesend	CDU
Ausschussmitglied	Evdokiou, Christos	abwesend	SPD
Ausschussmitglied	Güler, Fatih	abwesend	SPD
Ausschussmitglied	Kollmann, Elke	abwesend	CDU

Magistrat:

Bürgermeister	Jühe, Thomas	abwesend	SPD
Erste Stadträtin / Dezernentin	Herberich, Dorothee		SPD
Stadtrat	Dima, Cesare		SPD
Stadtrat / Dezernent	Jenal, Kurt		SPD
Stadtrat	Müller, Otto		CDU
Stadtrat	Schalle, Volker		B90/Grüne
Stadtrat	van Loon, Adrianus		FDP

Entschuldigt:

Stadtrat	Belser, Ulrich	abwesend	SPD
----------	----------------	----------	-----

Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordnetenvorsteher (Gast)	Pellilli, Angelo		SPD
stellv. Stadtverordnetenvorsteher (Gast)	Gabriel, Steffen		SPD

Verwaltung:

Schriefführerin Bartsch, Julia

Gäste/Sonstige:

PROTOKOLL

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
22.06.2020



E/26 - 2016/2021 -

Der Vorsitzende des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses, Herr Ghazi, eröffnet um 19:40 Uhr die gemeinsame Sitzung mit dem Verkehrsausschuss. Er stellt den fristgerechten Zugang der Sitzungsunterlagen sowie die Beschlussfähigkeit beider Gremien fest. Im Anschluss daran übernimmt Herr Kissel den Vorsitz und führt durch die Tagesordnung des Verkehrsausschusses.

Herr Ghazi übernimmt um 21:05 Uhr erneut den Vorsitz des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses und führt durch die Tagesordnung.

öffentlicher Sitzungsteil

1. 2020-768 Nachwahl von zwei Schriftführerinnen für den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2020
3. Bericht zur Wasserversorgung des Stadtgebiets in extremen Hitzeperioden
Hier: Reaktivierung des Tiefsammelbehälters "Im Sainer"
- mündlich -
4. Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes
Hier: Umbau der Einmündung Karlstraße/Kelsterbacher Straße
- mündlich -
5. 2020-703 Wiederaufruf
Programm „Raunheim – schön, sicher und sauber“;
Hier: Optimierung der Struktur zur Gewährleistung der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet
6. 2020-762 Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost - 2. Teilabschnitt“ - 6. Änderung
hier: 1. Abwägung der nach den § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach § 10 (1) BauGB
7. Verschiedenes

PROTOKOLL

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
22.06.2020



E/26 - 2016/2021 -

Sitzungsverlauf

öffentlicher Sitzungsteil

1. 2020-768 Nachwahl von zwei Schriftführerinnen für den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Die Nachwahl von zwei Schriftführerinnen für den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird einstimmig beschlossen.

Beschluss:

Der Magistrat schlägt dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vor, Frau Julia Bartsch und Frau Sarah Mitcas als Schriftführerinnen zu wählen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmige Annahme

2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2020

Das Protokoll des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2020 wird einstimmig angenommen.

3. Bericht zur Wasserversorgung des Stadtgebiets in extremen Hitzeperioden Hier: Reaktivierung des Tiefsammelbehälters "Im Sainer" - mündlich -

Die Hessenwasser GmbH kündigte im vergangenen Jahr an, dass sie sich in den Hochsommermonaten außerstande sähe, größere Wassermengen als die vertraglich zugesicherten an die Stadt Raunheim zu liefern. Folglich werden Überlegungen durch die Stadt Raunheim angestellt, welche Maßnahmen zur Sicherstellung der städt. Wasserversorgung in den Hochsommermonaten durchgeführt werden können.

Es werden die Ergebnisse einer möglichen Reaktivierung des Tiefsammelbehälters „Im Sainer“ vorgestellt. Der Leiter des Fachdienstes III.1 Infrastruktur berichtet, dass die Bausubstanz des Tiefsammelbehälters im Rahmen einer Bestandsanalyse geprüft wurde. Er stellt verschiedene Sanierungsmaßnahmen mit den zugehörigen Kosten vor und betrachtet ebenfalls die Kosten für den Abriss der alten Anlage mit einem anschließenden Neubau. Es ist festzustellen, dass eine Reaktivierung des Tiefsammelbehälters nach einer umfassenden Sanierung möglich ist.

Nach der Sommerpause wird ein weiterer Bericht zu einer möglichen Trinkwassereigenversorgung vorgelegt. Daran anschließend wird ein dritter Bericht vorgelegt, der Maßnahmen zur Verhaltensänderung der Bürger im Umgang mit Trinkwasser zum Gegenstand hat. Eine abschließende Beschlusserfassung erfolgt Anfang 2021.

Herr Jühe bewertet die Kosten in Höhe von ca. 3 Mio. EUR für die Reaktivierung des Tiefsammelbehälters kritisch. Zunächst sollten andere Möglichkeiten zur Bereitstellung und Einsparung von Trinkwasser geprüft werden.

4. **Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes**
Hier: Umbau der Einmündung Karlstraße/Kelsterbacher Straße
- mündlich -

Herr Bürgermeister Jühe leitet in den nachfolgenden Bericht ein. Der Leiter des Fachdienstes III.1. Infrastruktur gibt einen Überblick über die aktuell stattfindenden Bautätigkeiten im Umfeld des Bahnhofsvorplatzes. Mit Fertigstellung der beschriebenen Straßenbaumaßnahme ist möglicherweise bis Ende des laufenden Jahres, spätestens jedoch bis Jahresanfang 2021 zu rechnen.

Danach erläutert er die Notwendigkeit einer Aufweitung der Einmündung von der Karlstraße in die Kelsterbacher Straße. Ursächlich hierfür sind die aus der Karlstraße in die Kelsterbacher Straße stadtauswärts fahrenden Gelenkbusse. Damit diese nicht in den Gegenverkehr gerieten, sei ein größerer Radius notwendig. Die hierfür benötigten Flächen konnten durch die Verwaltung bereits akquiriert werden.

Im Vorgriff auf die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 wird der Antrag der CDU-Fraktion zur vorgezogenen Ausweisung der neugeschaffenen Parkplätze an der Paul-Avon-Anlage (Forsthausstr.) als Kurzzeitparkplätze diskutiert. Die CDU-Fraktion äußert die Befürchtung, dass diese Stellplätze insbesondere durch Anlieger zeitlich unbefristet in Anspruch genommen werden könnten. Hierdurch fehlten den anliegenden Gewerbebetrieben Kurzzeitparkplätze.

Bürgermeister Jühe erklärt hierzu, dass nicht nur im Bereich der Paul-Avon-Anlage die Aufstellung von Parkschildern erforderlich wird, sondern auch in anderen dafür vorgesehenen Stadtteilen. Die Verkehrszeichen werden in einem Zuge, wenn alle Baumaßnahmen abgeschlossen sind, aufgestellt.

Abstimmungsergebnis zum CDU-Antrag: Ausweisung der neugeschaffenen Parkplätze an der Paul-Avon-Anlage (Forsthausstr.) als Kurzzeitparkplätze:

Der Ausschuss lehnt bei 3 Zustimmungen und einigen Enthaltungen den CDU-Antrag mehrheitlich ab.

5. **2020-703** **Programm „Raunheim – schön, sicher und sauber“;**
Hier: Optimierung der Struktur zur Gewährleistung der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet

Bürgermeister Jühe führt in den Wiederaufruf des Programms „Raunheim - schön, sicher und sauber“ ein und hebt dessen zentrale Punkte hervor. So betont er insbesondere die Wirkungen der Personalaufstockung im Bereich der Stadtpolizei.

Die damit verbundenen Personalkosten können insbesondere durch die Überwachung des ruhenden und fließenden Verkehrs weitgehend, wenngleich nicht vollständig, gegenfinanziert werden. Herr Bürgermeister Jühe betont, dass das wichtigste Kriterium jedoch sei, den Bürgern der Stadt Raunheim ein hinreichendes Sicherheitsgefühl zu vermitteln.

Die CDU Fraktion begrüßt die Drucksache und äußert sich hierzu positiv. Die verstärkte Präsenz der Ordnungspolizei würde auch von Personen anderer Städte der Region bemerkt werden. Im Anschluss daran wird die Beschaffung einer eigenen Radarüberwachungsanlage thematisiert. Die CDU Fraktion regt abschließend an, ehrenamtliche Tätigkeiten im Rahmen des Aufgabenfeldes der Stadtpolizei zu prüfen.

PROTOKOLL

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
22.06.2020



E/26 - 2016/2021 -

Die FDP Fraktion empfiehlt, sich nochmals intensiv mit dem Bußgeldkatalog zu befassen und diesen ggf. anzupassen.

Die SPD Fraktion hebt die Bedeutung und die positiven Effekte dieses Programms für die Stadtgesellschaft hervor. In diesem Zusammenhang sollten der Personalaufwand und dessen Finanzierung nicht die ausschlaggebenden Kriterien darstellen. Durch geschultes und professionelles Personal könnten bereits bestehende Prozesse optimiert und deren Wirkung im Stadtgebiet verstärkt werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen schlägt vor, die Ahndung einer Notdurftverrichtung von Kindern unter 6 Jahren im öffentlichen Raum aus dem Bußgeldkatalog auszuschließen. Ein Vertreter der SPD äußert dazu, dass Kinder nicht explizit erwähnt werden müssten, da sie ohnehin nicht schuldfähig sind. Bürgermeister Jühe ergänzt, dass bei Anwendung des Angemessenheits- und Ermessensprinzips Kinder ohnehin nicht einbezogen würden.

Beschluss:

1. Das Konzept zur Optimierung der Struktur zur Gewährleistung der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet wird zur Kenntnis genommen.
2. Die in der Sachdarstellung unter *I. Lösungsvorschläge* unterbreiteten Maßnahmen werden beschlossen.
3. Den unter II. Gefahrenabwehrverordnung abgebildeten Grundlagen für eine Verordnung wird Zustimmung erteilt.
4. Die erforderlichen planerischen und baulichen Maßnahmen zur Einrichtung einer Stadtwache im Bereich des Stadtzentrums werden vom Eigenbetrieb Stadtentwicklung erarbeitet und den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Der Ausschuss nimmt bei 1 Enthaltung die Ausführungen einstimmig an.

6.	2020-762	Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost - 2. Teilabschnitt“ - 6. Änderung hier: 1. Abwägung der nach den § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen 2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach § 10 (1) BauGB
----	----------	--

Herr Bürgermeister Jühe führt in die Drucksache eingehend ein und weist darauf hin, dass der Bebauungsplanentwurf aushängt. Er schildert, dass die eingegangenen Stellungnahmen bis auf jene des Kreisausschusses keinen Anlass zur Auseinandersetzung böten. Was aber die Stellungnahme des Kreises angehe, sei fachlich durch die beigefügten Stellungnahmen der Verwaltung zurückzuweisen und bedürfen formal der Abwägung durch die Stadtverordneten.

Im weiteren Verlauf der Sitzungen werden die einzelnen Stellungnahmen dezidiert beraten.

Der Ausschussvorsitzende fordert die Ausschussmitglieder im Anschluss daran dazu auf, die Einzelabwägung vorzunehmen und die Beschlussempfehlungen 1 und 2 der Drucksache abzustimmen.

Über die Punkte 1 und 2 wird einzeln abgestimmt.

Beschluss:

Niederschrift 26. Sitzung

PROTOKOLL

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
22.06.2020



E/26 - 2016/2021 -

1. Die Abwägung der nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost - 2. Teilabschnitt“ 6. Änderung wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Punkt 1: Der Ausschuss nimmt bei 1 Enthaltung die Ausführungen einstimmig an.

Punkt 2: Der Ausschuss nimmt bei 1 Enthaltung die Ausführungen einstimmig an.

7. Verschiedenes

Es werden keine Redebeiträge gewünscht.

Der Vorsitzende des Verkehrsausschusses schließt die gemeinsame Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses sowie des Verkehrsausschusses um 21:35 Uhr.

Mohammed Ghazi
(Ausschussvorsitzender)

Julia Bartsch
(Schriftführerin)

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 28.08.2020

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich I
Fachdienst	FB I

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	02.09.2020	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.09.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.09.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2020	beschließend

Betreff:

Optimierung der Struktur zur Gewährleistung der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet

Hier: Bericht zur vorübergehenden und dauerhaften räumlichen Einrichtung einer Stadtwache

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zur vorübergehenden und dauerhaften räumlichen Einrichtung einer Stadtwache wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

2020-703 Programm „Raunheim – schön, sicher und sauber“;

Hier: Optimierung der Struktur zur Gewährleistung der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet

Hintergrund

Mit der Beschlussfassung der Drucksache 2020-703 durch die Stadtverordnetenversammlung erhielt die Verwaltung den Auftrag, einen Stadtpolizei-Dienst in Raunheim aufzubauen und auch den Aufbau einer Stadtwache räumlich kurzfristig zu ermöglichen.

Der Stadtpolizei-Dienst wird wie vorgesehen, am 1.10.2020 mit dem Inkrafttreten der Gefahrenabwehrverordnung aufgenommen werden können. Zielsetzung ist es, in einem Zeitraum bis zum 01.11.2020 auch eine vorübergehende räumliche Lösung für eine Stadtwache realisieren zu können.

Ausgangslage

Die Neubauten Rathaus und Stadtwerkegebäude, welche für die Kernverwaltung und die Stadtwerke errichtet worden sind, wurden mit einer überschaubaren Anzahl an „Reserveflächen“ hergestellt. Die Verlagerung eines breiten Aufgabenspektrums des Eigenbetriebs Stadtwerke an die Städteservice Rüsselsheim-Raunheim AöR führte aber dazu, dass räumliche Kapazitäten im Bürogebäude der Stadtwerke im Moment vorhanden sind. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist der Eigenbetrieb Stadtwerke mittelfristig aufzulösen, eine organisatorische Rückführung von relevanten Aufgabenbereichen, wie beispielsweise der Zentralen Serviceeinheit Rechnungswesen, wird bereits im 4. Quartal 2020 erfolgen. Mit der organisatorischen Rückführung der Aufgaben, werden auch die Zuständigkeiten im Organigramm der Stadtverwaltung teilweise neu aufgestellt. Die Städteservice Rüsselsheim-Raunheim wird bis zur Fertigstellung eines Neubaus als Mieter der Freiflächen und Werkstätten und der Umkleiden, Duschen und Sozialbereiche der Stadtwerke Raunheim verbleiben. Eine wirtschaftliche Verwertung des Gebäudes und der Freiflächen der Stadtwerke ist also frühestens in zwei Jahren möglich.

Mittelfristige Zielsetzung ist es, die Stadtwache Raunheim in den Räumlichkeiten des alten Stadtzentrumsgebäudes aufzubauen und so das Serviceangebot der Stadtverwaltung in der Stadtmitte einheitlich zu zentralisieren. Aufgrund mangelnder räumlicher Kapazitäten ist es nicht möglich, die Aufgabenbereiche der Stadtwerke und den räumlichen Bedarf einer Stadtwache im neuen Rathaus abzubilden. Die Planung und die Umsetzung der Sanierung vorhandener Räumlichkeiten im alten Stadtzentrum wird ebenfalls ca. 2 Jahre in Anspruch nehmen.

Planung

Um den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zeitnah umzusetzen, wird die Zentrale Serviceeinheit Rechnungswesen (Finanzwesen) in das neue Rathausgebäude zurückkehren. Das jetzige Ordnungsamt wird mit den neu einzustellenden Fachkräften der Stadtpolizei in diese frei gewordenen Büroräume vorübergehend einziehen. Das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke wird somit vorübergehend zur neuen Stadtwache Raunheim.

Das Finanzwesen inkl. der Stadtkasse wird im ersten Stockwerk des neuen Rathausgebäudes wieder zusammengeführt.

Ausblick

Das alte Stadtzentrumsgebäude bietet ein hohes Raumpotential und darüber hinaus die einmalige Möglichkeit, weitere Dienstleistungen direkt im Stadtzentrum anbieten zu können. Durch eine Verbesserung der Raumaufteilungen müssen durch die Planung der Stadtwache, keine bestehenden Nutzungen im alten Stadtzentrumsgebäude aufgegeben werden. Das Gebäude aus den 1980er Jahren weist ein hohes Maß an Abnutzung und Instandsetzungsbedarf insbesondere im Bereich der haustechnischen Anlagen und des kompletten Leitungsnetzes auf. Auch Oberflächen, sowie Fensterfronten und Türen sind größtenteils auszutauschen. Diese Arbeiten sind in allen Besitzanteilen der Stadt Raunheim im alten Stadtzentrumsgebäude in jedem Fall in den kommenden Jahren unausweichlich. Die Verwaltung saniert daher sukzessive in den letzten Jahren Teilbereiche des Gebäudes, welche im Eigentum der Stadt stehen (Arztpraxen, Wohnungen, Kindertagesstätte, Kleinkinderbetreuung). In Fortführung dieser Aufgabe passt die Sanierung der Räumlichkeiten für die Stadtwache in die begonnene mittelfristige Strategie.

Ein erstes Flächennutzungskonzept zur Stadtwache im alten Stadtzentrumsgebäude ist dieser Vorlage beigelegt und wird ergänzend mündlich erläutert.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die mittelfristige Strategie, den Verwaltungsstandort Stadtwerke aufgeben und verorten zu können, ist unmittelbar wirtschaftlich und sinnvoll. Auch die Kosten für die Sanierung von Ersatzflächen im alten Stadtzentrumsgebäude werden hierdurch vollends aufgefangen. Ebenso wäre es wirtschaftlich, das Gebäude und / oder die Freiflächen und Hallengebäude zu vermieten. Derzeit kann eine Mieteinnahme von ca. 90 tsd. € als jährliche Mindesteinnahme angenommen werden.

Die reinen Umbaukosten zur Herstellung eines zeitgerechten Bürostandards und der Austausch der Fenster- und Türflächen, wird ca. 600 tsd. € an Kosten verursachen. Kosten zur Ertüchtigung der technischen Anlagen und Leitungsnetze können erst nach umfänglicher Öffnung der Decken und Wände abschließend geschätzt werden. Gem. dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird der Eigenbetrieb Stadtentwicklung hier eine Planung und genaue Kostenschätzung zeitnah vorlegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Wählen Sie ein Element aus.	
Haushaltsjahr		Haushaltsjahr	
Kostenstelle		Kostenstelle	
Sachkonto		Sachkonto	
Investitionsnummer		Investitionsnummer	
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		Wählen Sie ein Element aus.	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

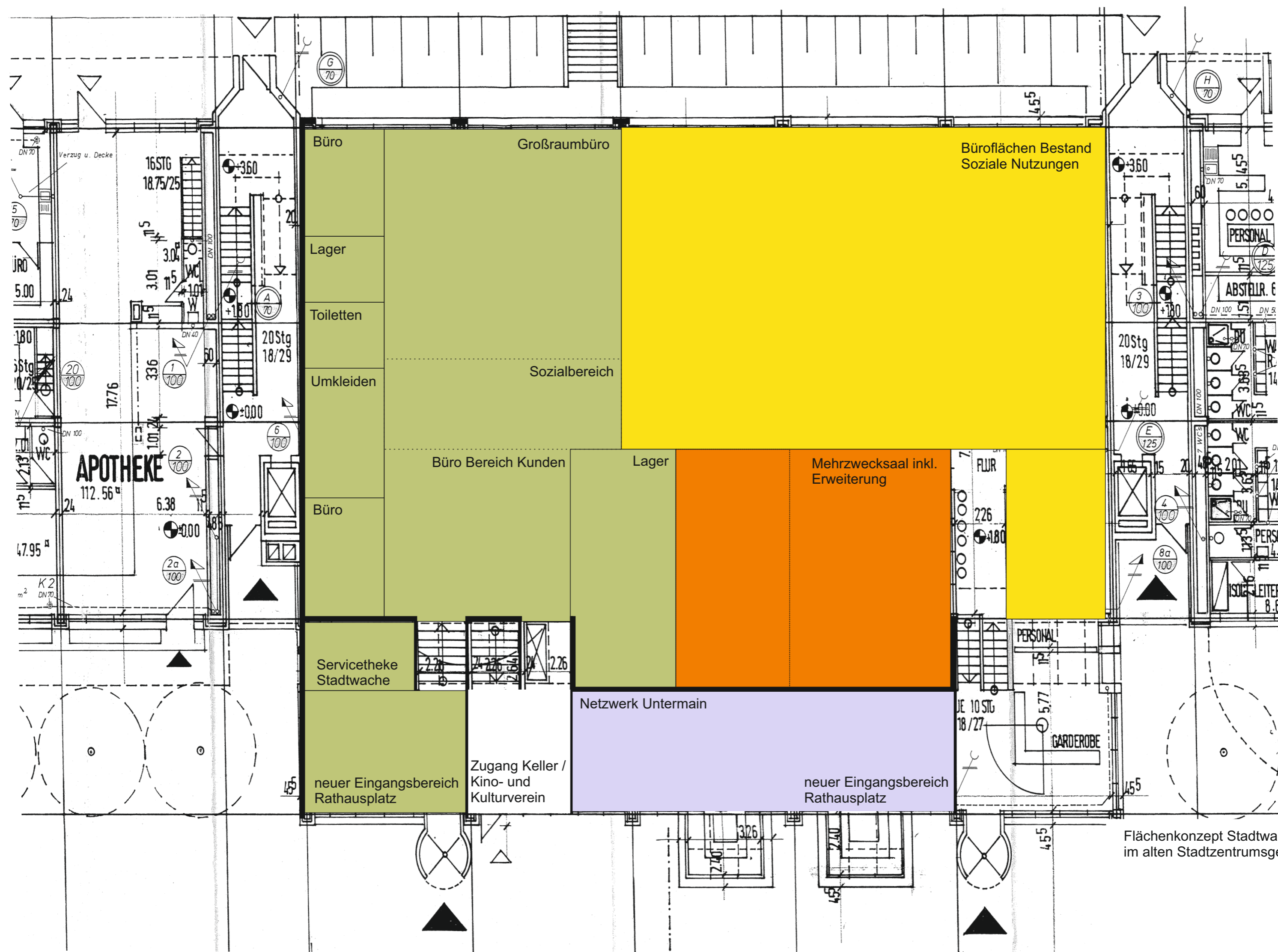
Jühe
Bürgermeister

Loy
Fachbereich I

Laubscheer
BL EBSE

Anlage(n):

(1) Flächennutzungskonzept Stadtwache im alten Stadtzentrum



Büro

Großraumbüro

Büroflächen Bestand
Soziale Nutzungen

Lager

Toiletten

Umkleiden

Sozialbereich

Büro Bereich Kunden

Lager

Mehrzwecksaal inkl.
Erweiterung

Büro

Servicetheke
Stadtwache

Netzwerk Untermain

Zugang Keller /
Kino- und
Kulturverein

neuer Eingangsbereich
Rathausplatz

neuer Eingangsbereich
Rathausplatz

APOTHEKE
112.56 m²

Flächenkonzept Stadtwache
im alten Stadtzentumsgebäude

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 27.08.2020

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	02.09.2020	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.09.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.09.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2020	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“

- hier:
1. Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 15.12.2016 unter STV 2016-109

1. Ausgangslage

Im Jahr 2009 lebten in Raunheim ca. 15.200 Einwohner. Bis zum 31.12.2018 stieg diese Zahl auf nunmehr über 17.000 Einwohner - allein mit Erstwohnsitz - an. Das beschriebene Wachstum der Einwohneranzahl geschah, obgleich in derselben Zeit für Raunheim die bauleitplanerischen Restriktionen über die Siedlungsbeschränkungsregelungen des Landes Hessen sowie die Bauverbotsregelungen des Bundes gemäß Fluglärmschutzgesetz bestanden.

Konkret bedeutet dies für Raunheim, dass auf Grund regionalplanerischer Festsetzungen und bundesgesetzlicher Wohnbauverbotsvorgaben keine weiteren zusammenhängenden Wohnbauflächen entwickeln werden konnten bzw. können.

Ferner werden im Landesentwicklungsplan Hessen 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 (LEP 2000), S. 16). 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 Stadtgebiet.

Unter Annahme der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2011, ergeben sich für Raunheim Mitte des Jahres 2016 6.849 Wohneinheiten. Da keine weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen worden sind, ist der aktuelle regionalplanerische Dichtewert auf 42 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche angestiegen und übersteigt damit bereits heute den hohen regionalplanerischen Dichtewert von 40 WE/ha. Bei einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen würde sich dieser Dichtewert fortwährend auf ein Maß erhöhen, das mit der Dimensionierung der technischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur nicht verträglich ist.

Der ausgewiesene Siedlungsbeschränkungsbereich lässt allerdings, quasi als Wirkungslücke, die Möglichkeit der Nachverdichtung offen, im Stadtgebiet gemäß § 34 BauGB weitere Neu- und Erweiterungsbauten zu realisieren, wodurch die Einwohnerdichte stetig ansteigen könnte.

Damit wird der regionalplanerischen Zielstellung, keine weiteren Betroffenenheiten innerhalb der Bauverbotszone zu schaffen, nicht entsprochen. Zudem verschlechtert sich die Wohn- und Lebensqualität der in Raunheim lebenden Menschen und die Anpassungsbedarfe bezogen auf die Infrastrukturen, welche zu deutlich höheren finanziellen Belastungen für die Stadt.

Die Gründe für den anhaltenden Zuzug liegen insbesondere in folgenden Gegebenheiten:

- die geografisch günstige Lage der Stadt inmitten des wachsenden, wirtschaftsstarken Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main

- die unmittelbare Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten in der Region (z. B. Flughafen, Opel-Werke, chemische Industrie)
- die gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit einem gut ausgebauten Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- die günstige Nebenkostenstruktur (geringe Steuern und Gebühren)
- die qualitativ gut aufgestellten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen
- die positive, imagefördernde Entwicklung der Stadt
- die Verringerung der Fluglärmbelastung

2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich (ca. 4,7 ha.) umfasst das Gebiet zwischen B 43 und Mainzer Straße. Er wird begrenzt

- im Norden von der B 43
- im Westen vom Gewerbegebiet „West“
- im Süden von der Mainzer Straße
- im Osten vom Ziegelhüttenweg.



Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“ (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich liegen folgende Straßen:

- Liebfrauenstraße
- Schleusenstraße
- Ziegelhüttenweg

3. Städtebauliche Ziele

Das Gebiet ist städtebaulich geprägt durch

- o die Lage zwischen der B 43 und der Mainzer Straße,
- o dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „West“,
- o einer lockeren Bebauung mit großen Grundstücksfreiflächen,
- o unbebaute Freiflächen
- o teilweise gewerbliche Nutzungen.

Mit der Planung soll die städtebauliche Qualität im Gebiet gesichert und nur eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden. Die vorhandenen Grünflächen im Plangebiet werden gesichert, wobei hierzu insbesondere die Sicherung der Grünbestände in den hinteren Gartenbereichen der Grundstücke zählt. Die Planung dient zudem zur Sicherung des Kleinklimas sowie von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Durch die genannten Maßnahmen entsteht gleichzeitig eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Gebiet, welche nachhaltig erhalten bleiben soll. Zudem sollen die gewerblichen Nutzungen im Betrieb gesichert und vor weiterer heranrückender Wohnbebauung und damit einhergehenden Konflikten geschützt werden.

4. Bauleitplanerisches Konzept und wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

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 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 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 Eintreten der bereits dargestellten Auswirkungen für die

Stadt Raunheim zu rechnen ist, soll auf eine langfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen hingewirkt werden.

Über die gezielte Steuerung und Stabilisierung der Bevölkerungszahl wird somit einerseits der übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzung (Raumordnungsgesetz) 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.

Hierzu wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die wesentlichen werden im Folgenden dargestellt.

- Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 und als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nur ausnahmsweise werden zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in einem Mischgebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird - in der Regel - auf max. 2 festgesetzt.

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

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ist die planungsrechtliche Grundlage für Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Neben anderen Regelungsinhalten wurde festgelegt:

- Beim Neubau von Anbauten und Nebengebäuden sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 10° extensiv zu begrünen.
- Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und mit einem Notüberlauf zwingend an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen von Zisternen wird mit mindestens 35 l/m² versiegelter Dachfläche festgelegt.
- Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

5. Weitere Verfahrensschritte

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) schließt an die erfolgte förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung an. Hierzu liegt der STV entsprechendes Material vor. Sollte der Bebauungsplamentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Der Bebauungsplan hätte dann Rechtskraft erlangt. Die derzeit noch gültige Veränderungssperre würde mit Rechtskraft des Bebauungsplans automatisch außer Kraft treten.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Wählen Sie ein Element aus.
Haushaltsjahr	Haushaltsjahr
Kostenstelle	Kostenstelle

**Drucksache
2020-821**

Sachkonto		Sachkonto	
Investitionsnummer		Investitionsnummer	
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		Wählen Sie ein Element aus.	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

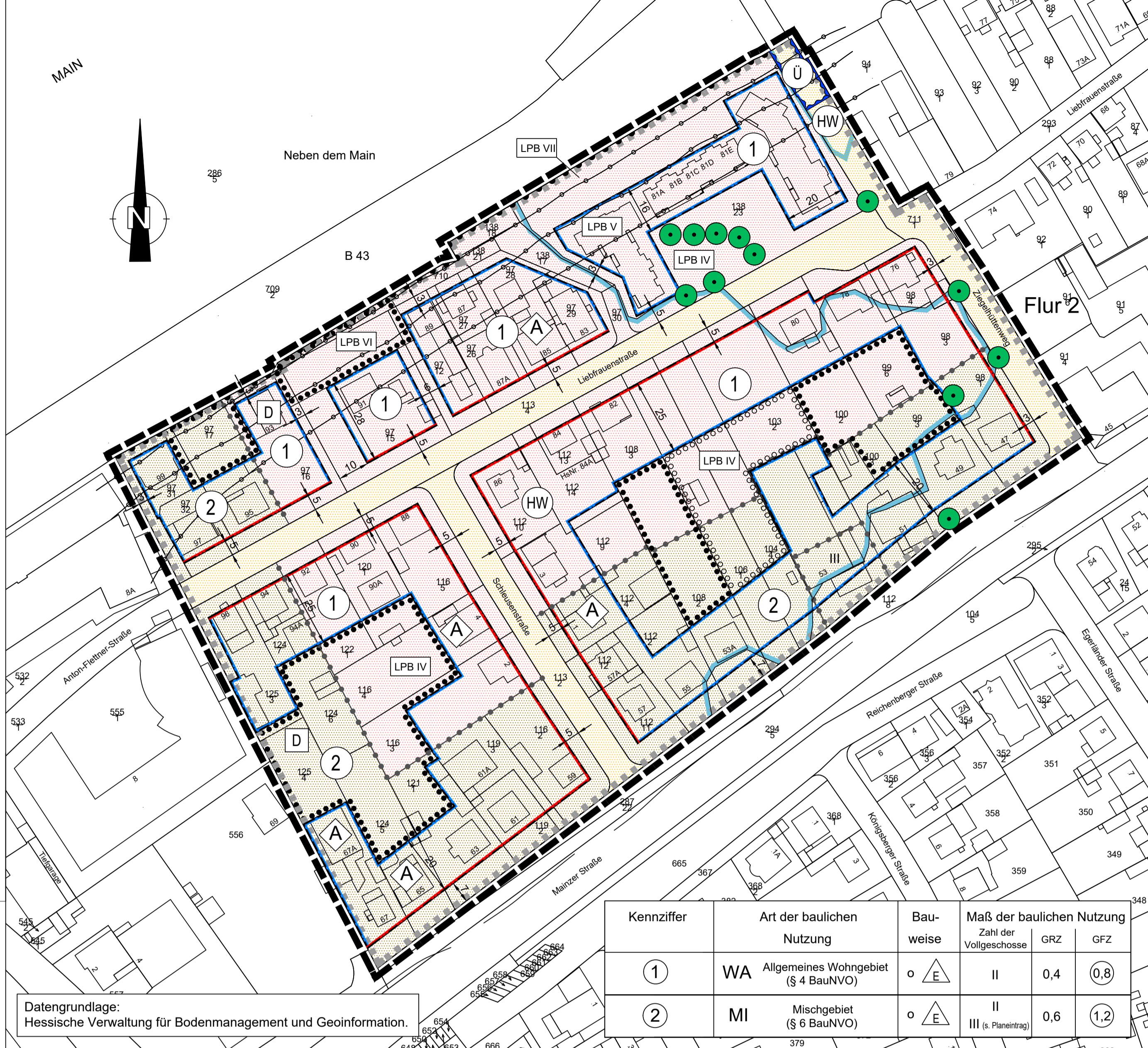
Jühe
Bürgermeister

Laubscheer
FBL III

Gomille
FDL III.2

Anlage(n):

- (1) Entwurf des Bebauungsplans (Zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- (2) Entwurf der Begründung
- (3) Abwägungsunterlage



TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), WA 1 bis WA 3
Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Ausnahmeweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Ge-biets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
Die maximale Traufwandhöhe für Hauptgebäude beträgt:

- bei 1 Vollgeschoss: 4,0 m
- bei 2 Vollgeschossen: 11,0 m
- bei 3 Vollgeschossen: 11,0 m.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufwandhöhen ist die Oberkante Gehweg/ Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung		
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	
①	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	○ △ E	II	0,4	0,8
②	MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	○ △ E	II	0,6	1,2

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann bei Bestandsgebäuden, die zum Stichtag 15.12.2016 entsprechend einer Baugenehmigung bereits legal errichtet waren, bei deren Änderungen (Neu-, An- oder Umbau) von der festgesetzten offenen Bauweise abgewichen und gleichartige neue Gebäude oder Gebäudeteile an gleicher Stelle (als Grenzbebauung oder mit geringerer Abstandsfläche) errichtet werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4.1 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.
4.2 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 Größe von insgesamt max. 30 m² zulässig.

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmeweise durch Bestandsgebäude, die zum Stichtag 15.12.2016 entsprechend einer Baugenehmigung bereits legal errichtet waren, 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.

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. 2 festgesetzt.
Bei Bestandsgebäuden, die zum Stichtag 15.12.2016 entsprechend einer Baugenehmigung bereits legal errichtet waren, sind bei deren Änderungen (Neu-, An- oder Umbau) weiterhin die baurechtlich genehmigten Wohneinheiten zulässig.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)
6.1 Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und mit einem Notüberlauf zwingend an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen von Zisternen wird mit mindestens 35 l/m² versiegelter Dachfläche festgelegt.
6.2 Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind bei Neubauten in wasserdrurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Ein Anschluss an das Kanalsystem ist ausnahmeweise nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Bauantrags durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

6.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro 150 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste C.13 A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

6.4 Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen.
Sofort Bäume wegen Krankheiten oder unabwehrbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdrurchlässiger Bauweise errichtet werden.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmpegelbereich-Isophone
- Lärmpegelbereiche

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB)
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bemaßung in Meter

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Vermässungsfähigstes Gebiet (hohe Grundwasserstände möglich)
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains
- Hochwassergefährdetes Gebiet (ungefähre Abgrenzung)
- Bestehender Eintrag in der Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)
- Boden Denkmäler

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.5 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch Neupflanzungen entsprechend Auswahlhilfe A (siehe C.13) zu ersetzen.
Bei Neupflanzungen als Ersatz für zu erhaltende Einzelbäume ist eine Abweichung von dem zeichnerisch festgesetzten Standort um bis zu 5 m zulässig. Ausnahmeweise kann von dem Erhalt von Bäumen abgewichen werden, wenn mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen innerhalb des betreffenden Grundstücks neu gepflanzt wird.

6.6 Bei den Ausführungszeiten für Gehölzrodungen sind die gesetzlichen Vorschriften (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu beachten.

6.7 Baumhöhlen sind vor der Rodung durch Sachverständige auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich Fledermäuse in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis sie die Höhle verlassen haben.

6.8 Erfolgt der Abriss oder Umbau von Gebäuden (Wohnhäusern, Schuppen, Garagen) während der Brut- und Wochenstubezeit vom 1.03. bis 30.09. sind sie auf die Anwesenheit von brütenden Vögeln und Fledermausquartieren zu kontrollieren. Werden Tiere angetroffen, ist der Abruch des Gebäudes bis zur Beendigung der Fortpflanzungsperiode zu verschieben. Andernfalls sind nach der Kontrolle entsprechende Öffnungen zu verschließen, um eine Neubesiedlung zu verhindern.

6.9 Zur Erhaltung und Entwicklung der in Hessen rückläufigen Population von gebäudebrütenden Vogelarten (insbes. Mauersieger und Haussperlinge) sind bei Neu- oder Umbau von Gebäuden je Gebäude mindestens drei Nistkästen oder Einbausteine vorzusehen.

6.10 Beim Neubau von Anbauten und Nebengebäuden sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 10° extensiv zu begrünen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts,
- Immissionshöhe 2. OG.

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche:
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La / [dB(A)]
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80a

a: für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumumsetzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzusehen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

7.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

B Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1 Vernässunggefährdung
Im Geltungsbereich ist mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Plangebiet ist daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsfähigstes Gebiet gekennzeichnet.
Auf Grund der Vernässungsgefahr wird empfohlen, vor Baubeginn eine Untersuchung des tatsächlichen Grundwasserflurabstandes durchzuführen, um ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen (z.B. max. Einbindetiefe der Gründung, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen) zu bestimmen.

2 Bauverbotszone
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist ab dem äußeren Rand der B 43 ein Bauabstand für Hochbauten von 20 m einzuhalten. Die Bauverbotszone gilt grundsätzlich auch für Werbeanlagen und Einfriedungen. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist genehmigungspflichtig.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Bodendenkmäler
Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (steinzeitliche und vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Die Lage der Fundstellen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. In diesen Bereichen ist damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist daher ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbernde Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Grundstückseigentümer zu tragen sind. Art und Umfang des Gutachtens sind mit der Außenstelle Darmstadt der hessenARCHÄOLOGIE im Vorfeld abzustimmen.

2 Bodenschutz, Grundwasser
Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, ist umgehend das RP Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu informieren.
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseranrumpelungen 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.

3 Stellplatzsatzung
Auf die geltende Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Raunheim wird hingewiesen.

4 Versickerung von Niederschlagswasser
Auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. So soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Bei einer Versickerung von nicht schädlich vorunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen.
Das Arbeitsblatt DWA - A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA - M 153, "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

5 Artenschutz

5.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.
Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende, warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden.
Zum Schutz von Kleintieren wird empfohlen, Herabfälle, Hauskletterschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern. Kleintierrettungsbwege sollen an einer Wangenseite mit einer wasserbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg sowie Ziersteine und andere offene Wasserflächen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

5.4 Beim Bau großer Fensterfronten sollte darauf geachtet werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen können vorzuziehen u.a. folgende Maßnahmen ergriffen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankerbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Deppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012* (www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

6 Baumschutzmaßnahmen
Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 (Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln) und DIN 18920 (Bezugsquelle, Beuth-Verlag, Berlin) zu schützen.

7 Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Daher ist vor Beginn von geplanten Abbrucharbeiten, Baurarbeiten und Baugrunduntersuchungen eine systematische Überprüfung (Sondieren) auf Kampfmittel) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf den bodenbenutzenden Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

8 Mutterboden
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu bewahren.

9 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

10 Schutz von unterirdischen Leitungen
Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gebietsstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Vier- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939 (Bezugsquelle: FGSV-Verlag, Köln)). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Pflanzquartieren einhalten.

11 Fluglärm
Der Geltungsbereich liegt gemäß Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt innerhalb der Tagschutzzone 2 > 55 bis 60 dB(A) sowie der Nachtschutzzone > 55 bis 60 dB(A).

12 Lärmschutz
Zur Minimierung von Lärmeinwirkungen wird empfohlen, folgende Maßnahmen im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigen:
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (offenbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können mit (verglasten) mindestens 2 m hohen Brüstungen geschützt werden. Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind. Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden.
Alternativ können offene Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden. Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher.
Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallsorbierenden Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

13 Wohnaufsichtsgesetz
Gemäß § 7 Hessischem Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) dürfen Wohnungen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm vorhanden ist. Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Abs. 1 entsprechend. Die Stadt kann von Bewohnern überbelegter Wohnungen und Wohnräume zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt die Räumung der Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Das Verlangen ist an bestimmte Bewohner zu richten. Hierbei sind der Zeitpunkt des Einzugs und besondere persönliche oder familiäre Verhältnisse zu berücksichtigen.

14 Altlasten
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken liegen Einträge in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vor. Vor Beginn von Baumaßnahmen (insbesondere Erdarbeiten) ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Einzelfallrecherche bzw. eine ggf. anschließende orientierende Untersuchung gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchung ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallrecherche kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

15 Auswahlhilfe für Gehölzpflanzungen

15.1 A. Grobkronige Bäume (1. Wuchsordnung)
Spitzahorn (Acer platanoides), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"), Gleditschie (Gleditsia triacanthos), Schwarznus (Juglans nigra), Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera), Waldfleier (Pinus sylvestris), Platane (Platanus acerifolia), Robinie (Robinia pseudoacacia "Monophylla"), Schnurbaum (Sophora japonica), Weide (Salix alba "Liempde"), Winterlinde (Tilia cordata), Kaiserlinde (Tilia europaea "Pallida"), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

15.2 B. Mittelkronige Bäume (2. Wuchsordnung)
Feldahorn (Acer campestre), Erle (Alnus incana), Rote Rosskastanie (Aesculus carnea "Briotri"), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum "Baumannii"), Hainbuche (Carpinus betulus), Säulenhainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Baumhasel (Corylus colurna), Gleditschie (Gleditsia triacanthos "Skyline"), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Wildpappel (Malus sylvestris), Obstbaum, Vogelkirsche (Prunus avium), Robinie (Robinia pseudoacacia "Bessoniaria"), Mehlebeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlebeere (Sorbus c. Strachur).

15.3 Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Weißer Hartweilb (Cornus alba), Cornelkirsche (Cornus mas), Hartweilb (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus alatus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schiebe (Prunus spinosa), Feldrose (Rosa rugosa), Hundrose (Rosa canina), Essigrose (Rosa gallica), Weinrose (Rosa rubiginosa), Apfelrose (Rosa rugosa), Bodendeckerosen (Rosa spec.), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Purpurweide (Salix purpurea), Flieder (Syringa vulgaris), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Schneeball (Viburnum opulus).

15.4 D. Geschittene Hecken
Feldahorn (Acer campestre), Buxbaum (Buxus sempervirens), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Alpenweidenbeere (Ribes alpinum), Elbe (Taxus baccata).

15.5 E. Kletterpflanzen
Akebie (Akebia quinata), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Trompetenwinde (Campsis radicans), Baumwürger (Celastrus orbiculatus), Waldrebe (Clematis vitalba), Waldrebe (Clematis montana "Rubens"), Schlingkriecher (Fallopia aubertii), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veltchii"), Weinrebe (Vitis vinifera), Glycine (Wisteria sinensis).

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2016. Bekanntmachung am 18.03.2017. (Magistrat / Bürgermeister)	2) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25.02.2020. Beteiligung vom 06.03.2020 bis 06.04.2020. (Magistrat / Bürgermeister)	3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Anschreiben vom 04.03.2020. (Magistrat / Bürgermeister)
4) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.07.2020. (Magistrat / Bürgermeister)	5) Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2020 bis 21.08.2020. (Magistrat / Bürgermeister)	6) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Anschreiben vom 14.07.2020. (Magistrat / Bürgermeister)
7) Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2020. (Magistrat / Bürgermeister)	8) Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Raunheim, 2020 (Magistrat / Bürgermeister)	
9) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2020 in der Mainspitze. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. (Magistrat / Bürgermeister)		

PLANTEIL

Magistrat der Stadt Raunheim

Bebauungsplan 61.23.47 "Schleusenstraße"

Planstand:	Satzung	geprüft:	Wolf
Maßstab:	1 : 1.000	Format:	1135 x 594 mm
bearbeitet/gezeichnet:	us,jw/lus	Datum:	September 2020

G P M

Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien
Johannes Wolf und Christian Keil
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Bebauungsplan 61.23.47
„Schleusenstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Satzung

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Raunheim

Stand:
September 2020



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	6
1.1	Ausgangssituation	6
1.2	Situation auf den einzelnen Quartiersebenen in Raunheim	8
1.3	Entwicklung des Durchschnittsalters der Stadtbevölkerung in der Gesamtstadt und in den einzelnen Stadtquartieren	10
1.4	Mögliche Auswirkungen eines weiteren Bevölkerungswachstums	10
1.5	Nachverdichtungspotenziale und Szenarien auf den einzelnen Quartiersebenen in Raunheim	12
1.5.1	Ringstraßengebiet	12
1.5.2	Nördlich der Bahn.....	13
1.5.3	Südlich der Bahn	14
1.5.4	An der Lache.....	15
1.6	Zusammenfassung.....	15
2	ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	16
2.1	Anpassung an die Ziele der Regionalplanung.....	18
2.2	Bewahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	19
2.3	Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen	19
2.4	Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange von Sport, Freizeit und Erholung	19
2.5	Erhaltung und Anpassung vorhandener Ortsteile	20
2.6	Sicherung des Ortsbildes.....	20
2.7	Vermeidung umweltbezogener Beeinträchtigungen.....	20
2.8	Sicherung der Wirtschaft sowie der Ver- und Entsorgung.....	21
2.9	Vermeidung und Verringerung von Verkehr.....	21
2.10	Bauleitplanerisches Konzept	21
2.11	Spezielle Ziele für den Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“	22
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	23
3.1	Räumliche Lage	23
3.2	Geltungsbereich	23
3.3	Gebiets-/ Bestandssituation	24
3.4	Erschließung	26
3.4.1	Gas	26
3.4.2	Strom.....	26
3.4.3	Wasser- und Abwasser	26
3.4.3.1	Überschwemmungsgebiet	26
3.4.3.2	Bedarfsermittlung	26
3.4.3.3	Deckungsnachweis.....	27
3.4.3.4	Technische Anlagen	27
3.4.3.5	Schutz des Grundwassers.....	27
3.4.3.6	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	27

3.4.3.7	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	27
3.4.3.8	Versickerung von Niederschlagswasser	28
3.4.3.9	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden.....	28
3.4.3.10	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	28
3.4.3.11	Bemessungsgrundwasserstände.....	28
3.4.3.12	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	28
3.4.3.13	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser.....	28
3.4.3.14	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:	28
3.4.3.15	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	28
3.4.3.16	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen.....	29
3.4.3.17	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer.....	29
3.4.3.18	Gesicherte Abwasserbeseitigung	29
3.4.3.19	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung.....	29
3.4.3.20	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen.....	29
3.4.3.21	Reduzierung der Abwassermenge.....	29
3.4.3.22	Entwässerung im Trennsystem.....	29
3.4.3.23	Abflussregelung.....	30
3.4.3.24	Vorflutverhältnisse	30
3.4.3.25	Hochwasserschutz / erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	30
3.4.3.26	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	30
3.4.3.27	Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten	30
4	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN.....	30
4.1	Bauplanungsrecht.....	30
4.2	Naturschutzrecht	31
4.3	Immissionsschutzrecht	31
4.4	Raumordnung / Flächennutzungsplan	32
4.5	Überörtliche Fachplanungen.....	32
4.6	Natur- und wasserschutzrechtliche Vorgaben.....	32
4.7	§ 50 BImSchG / Störfallbetriebe	33
4.8	Fluglärmsgesetz (FluLärmG).....	33
5	BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN	34
5.1	Art der baulichen Nutzung	34
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	34
5.1.2	Mischgebiet	36
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	38
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen	39
5.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	39
5.2.3	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl.....	40
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	40
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	43
5.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	43
5.6	Verkehrsflächen	44
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	44

5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	45
6	FLÄCHENBILANZ	45
7	VERFAHRENSABLAUF	46
8	UMWELTBERICHT	47
8.1	Einleitung	47
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	47
8.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Stand- orte, Art und Umfang	47
8.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	48
8.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	49
8.1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	51
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	54
8.2.1.1	Lage, Allgemein.....	54
8.2.1.2	Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	55
8.2.1.3	Fauna und Flora	55
8.2.1.4	Boden.....	57
8.2.1.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen.....	58
8.2.1.6	Kulturgüter.....	58
8.2.1.7	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	59
8.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	59
8.2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten.....	59
8.2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	59
8.2.2.2.1	Fauna	59
8.2.2.2.2	Boden.....	60
8.2.2.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	61
8.2.2.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Besei- tigung und Verwertung	61
8.2.2.5	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	61
8.2.2.6	Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	62

8.2.2.7	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	62
8.2.2.8	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	62
8.2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen	62
8.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
8.2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB	63
8.3	Zusätzliche Angaben	64
8.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	64
8.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	64
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
8.3.4	Referenzliste der Quellen	65

ANLAGEN:

Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan Nr. 61.23.47 "Schleusenstraße"; Stadt Raunheim; Bericht-Nr.: 19-2866 vom 23.06.2019; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnisches Büro, Strohweg 45, 64297 Darmstadt.

Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans 61.23.47 „Schleusenstraße“ in Raunheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten; GPM Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien; Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus; Dipl. Biol. Matthias Fehlow & Dipl.-Geogr. Johannes Wolf; Stand: 10.07.2019.

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 61.23.47 „Schleusenstraße“ 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 im Zeitraum von 2003 bis 2018 ein Bevölkerungswachstum von 22,5 % verzeichnet. Im Jahr 2009 lebten in Raunheim noch ca. 14.764 Einwohner, bis zum Jahr 2018 stieg diese Zahl bereits auf 16.998 Einwohner an.

Erklärungsansätze hierfür sind insbesondere:

- die geografisch günstige Lage der Stadt inmitten des wachsenden, wirtschaftsstarken 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 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

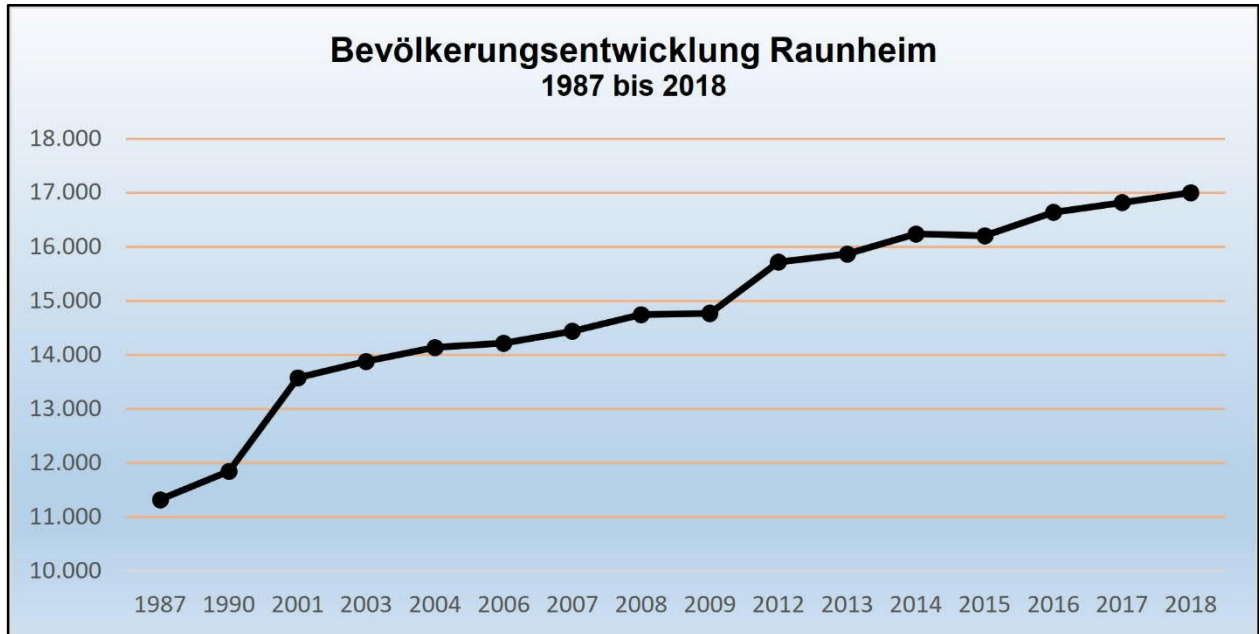


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Raunheim 1987 - 2018

Quelle: https://www.raunheim.de/eigene_dateien/aktuell/2019-aktuelles/januar/2018_-_bevoelkerungsstatistik_der_stadt_raunheim2012018_-8-1.pdf

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 nahezu grenzenlose Wohnbautätigkeit erreichen. In diesem Zusammenhang hat sich der Magistrat der Stadt Raunheim darum bemüht, eine höhere Zahl an Nachverdichtungen zu vermeiden und die Bevölkerungszahl über diese Begrenzung nicht weiter ansteigen zu lassen. Ausdrückliches Ziel war daher die Begrenzung der Bevölkerungszahl bis zum 31.12.2017. Parallel zu diesen Bemühungen zeigte sich die Stadt, in allen zur Bekämpfung des Fluglärms eingerichteten und relevanten Gremien, besonders aktiv, um Raunheim perspektivisch von Fluglärm entlasten zu können.

Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass sich das Bevölkerungswachstum mit den bisher eingeleiteten Mitteln nicht eingrenzen ließ. Hierzu trägt ergänzend bei, dass der hohe Siedlungsdruck auf den Ballungsraum Rhein-Main Wohnungssuchende offenkundig veranlasst, auch ungeeignete und sogar unzulässige Wohnsituationen zu akzeptieren.

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. Wesentliches Ziel ist sowohl die technische als auch die soziale Infrastruktur auf einem hohen, leistungsfähigen Niveau zu halten und bedarfsgerecht fortzuentwickeln. Im Bereich der technischen Infrastruktur wurde (und wird) in innovative und nachhaltige Konzepte und Technologien investiert, wie z.B. 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 Stadtquartiere, welche in der Kommunalstatistik erfasst werden (vgl. Abbildung 2). Zum 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.

Seit Ende des Jahres 2009 bis Mitte 2016 sind 1.720 Menschen nach Raunheim gezogen. 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.

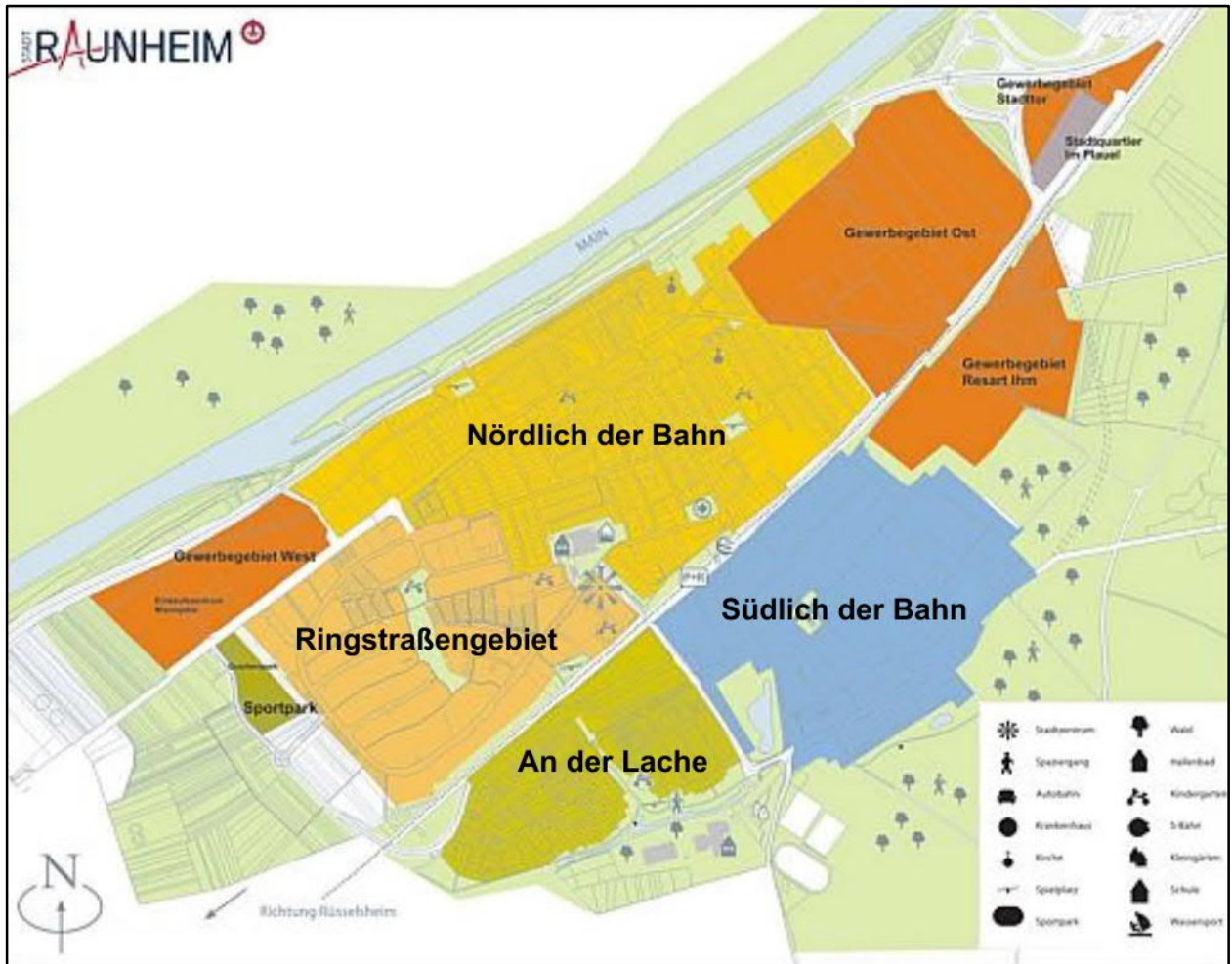


Abbildung 2: Stadtquartiere in Raunheim

Datengrundlage: http://www.raunheim.de/seite/de/stadtverwaltung/036:1340:1341/-/Stadtquartiere_Raunheims.html

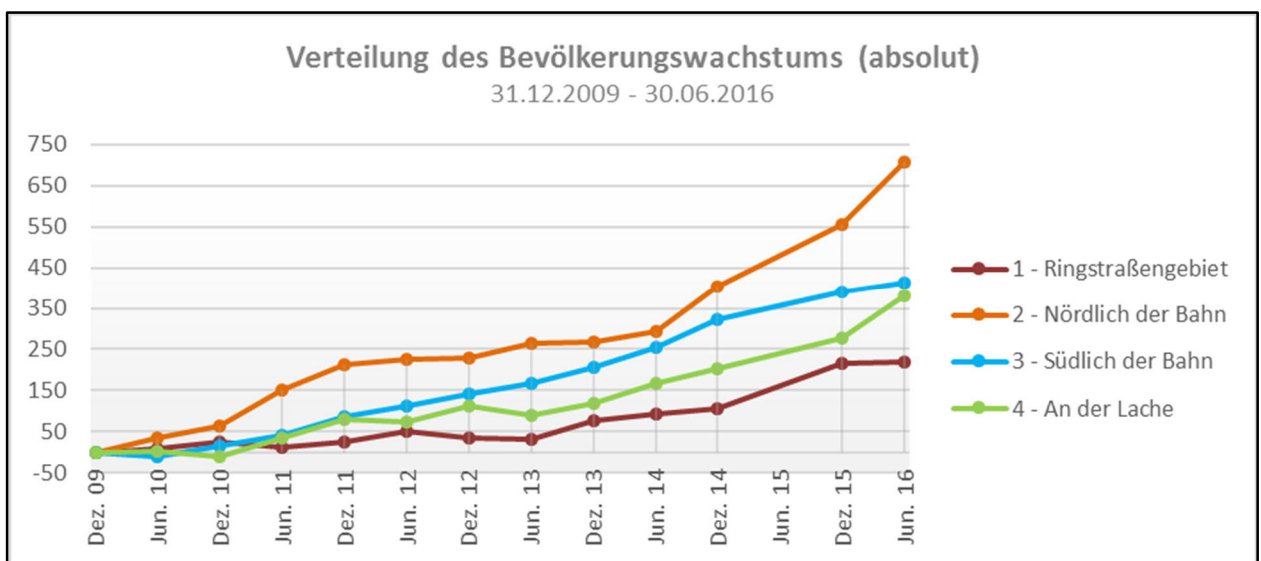


Abbildung 3: Verteilung des Bevölkerungswachstums auf Quartiersebene

Datengrundlage: Einwohnerstrukturdaten, Haupt- und Nebenwohnsitz, ekom21

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 den Trend hin zu einer sehr jungen Stadtbevölkerung. Der damit verbunden hohe Kinderanteil führt zu quantitativem 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 Gegentrend 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“.

1.4 Mögliche Auswirkungen eines weiteren Bevölkerungswachstums

Die hohe Fluglärmbelastung qualifiziert Raunheim nicht als idealen Wohnstandort. Gesetzliche Vorgaben sehen daher vor, dass in Raunheim keine Weiterentwicklung der Wohnbebauung stattfinden soll. Allein die unzureichenden Instrumente der einschlägigen Gesetze tragen gegenwärtig dazu bei, dass Bevölkerungswachstum weiter stattfindet. Insbesondere illegale Umnutzungen von Nutzflächen in Wohnflächen und legale Zweithausbebauungen sowie An- und Umbau von Bestandsimmobilien - entsprechend § 34 BauGB - tragen hierzu maßgeblich 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 (LEP 2000), S. 16).

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 vereinzelt Nachverdichtungsmaßnahmen im Stadtgebiet. Unter Annahme der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2011, ergeben sich für Raunheim Mitte des Jahres 2016 6.849 Wohneinheiten.

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

Abbildung 4: Regionalplanerische Dichtewerte (Wohneinheiten pro Hektar)

Datengrundlage: LEP 2000

Die ausgewiesene Bauverbotszone 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 weitere Siedlungsentwicklung innerhalb der Bauverbotszone 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 der technischen Infrastruktur, insbesondere bei Starkregenereignissen, andererseits.
- Darüber hinaus gehen 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. Eine Erweiterung auf bis zu 17.000 Einwohner ist möglich, dann ist jedoch die Kapazitätsgrenze erreicht. Bei einer weiteren Nachverdichtung müsste viel Geld in den Ausbau der technischen Infrastruktur investiert werden, hierunter Kanal- und Wassernetze, als auch die Stromnetze.
- Die Ausstattung an sozialer Infrastruktur ist ebenfalls nicht für eine weitere Zunahme der Bevölkerung ausgelegt. Bereits heute sind die Folgen des Bevölkerungswachstums spürbar, indem bestehende Einrichtungen erweitert und neue geschaffen werden müssen, um der Nachfrage gerecht zu werden.
- 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, welches sich ausschließlich auf den Bestand konzentriert, fördert zudem die Entstehung von ungesunden Wohnverhältnissen, wie beispielsweise bei der 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 und Szenarien auf den einzelnen Quartiersebenen in Raunheim

In jedem Stadtquartier bestehen unterschiedliche Nachverdichtungspotentiale. Diese müssen unter Berücksichtigung der baulichen Struktur, der Alterszusammensetzung der Bewohner und bisheriger planungsrechtlicher Festsetzungen spezifisch ermittelt werden. Nachfolgend wurden die vorliegenden Kennzahlen analysiert und eine erste vorläufige, quartiersbezogene Ermittlung des bestehenden Nachverdichtungspotentials berechnet:

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

1.5.1 Ringstraßengebiet

- Stadtquartiersfläche: 45,3 ha
- Bevölkerungsstand 30.06.2016: 5.849 EW
- Bevölkerungsdichte 30.06.2016: $12.912 \text{ EW} / \text{km}^2$ ($5.849 \text{ EW} / 0,453 \text{ km}^2$)
- Baukörper/Baustruktur: überwiegend Geschosswohnungsbau (Punkthäuser, Zeilenbau), Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser
- Städtebauliche Prinzipien:
 - Eigene Verkehrswege für Autos und Fußgänger
 - Konsequente Trennung der städtischen Funktionen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Einkaufen
 - Aufgabe der gemischten und angebauten Straße
 - Direkte Zuordnung von viel Grün zu den Wohnungen
- Eigentumsverhältnisse:

Die Wohnungen befinden sich überwiegend in der Hand von Wohnungsbaugesellschaften (GWH, Soka Bau, NH). Die Reihenhäuser im Stadtquartier befinden sich in Privateigentum.

- Nachverdichtungspotenziale / Szenarien:
Die besondere Qualität des Quartiers machen die grüne Mitte sowie die vielen Fußverbindungen aus. Diese Bereiche stellen zugleich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten dar, welche zum Erhalt der Erholungs- und Freiräume geschützt werden sollten.
Darüber hinaus besteht im Stadtquartier Ringstraße bereits die höchste Bevölkerungsdichte in Raunheim. Zur nachhaltigen Sicherung und zum Erhalt der Wohn- und Lebensqualität in diesem Stadtquartier, sollte eine weitere Nachverdichtung, auch im Bestand (Aufstockung, Anbau, Umbau, Kellerwohnungen), vermieden werden.
- B-Pläne - Bestand:
 - Stadtzentrum
- Neu:
 - Nördliches Ringstraßengebiet
 - Südliches Ringstraßengebiet

1.5.2 Nördlich der Bahn

- Stadtquartiersfläche: 79,8 ha
- Bevölkerungsstand 30.06.2016: 5.238 EW
- Bevölkerungsdichte 30.06.2016: 6.564 EW / km² (5.238 EW / 0,798 km²)
- Baukörper/Baustruktur:
 - Stellung des Vorderhauses direkt an der Gehwegkante
 - Überwiegend giebelseitige Stellung der Gebäude zur Straße
 - Einseitige Grenzbebauung mit Hofzufahrten zwischen den Gebäuden
 - Zugang zum Vorderhaus seitlich über den Hof. Ausrichtung der Parzellen mit der Schmalseite zur Straße und kleinere Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich.
- Eigentumsverhältnisse:
Das Stadtquartier Nördlich der Bahn umfasst den ältesten Bereich der Stadt Raunheim. In diesem Quartier befinden sich überwiegend kleinere Einzelhäuser in Privateigentum.
- Nachverdichtungspotenziale / Szenarien:
Im Stadtquartier Nördlich der Bahn befinden sich kaum große, zusammenhängende Freiflächen. Die Freiräume sind in der Regel in Form von Gärten direkt den Gebäuden zugeordnet. Ohne eine städtebauliche Steuerung würden hier nach und nach die verbliebenen Freiräume durch Anbauten und zweite Reihe-Bebauungen verschwinden und die Wohn- und Lebensqualität im Quartier sinken.
- B-Pläne - Bestand:
 - GE-West
 - Zwischen Mainzer Straße und Ringstraße
 - Mainzer Straße / Bahnhofstraße
 - Ortsmitte

- Zwischen Hermann- und Karlstraße
- An der Bahn
- B-Pläne - Neu:
 - Schleusenstraße
 - Westlich der Bahnhofstraße
 - Östlich der Bahnhofstraße
 - Im Pfarrgarten

1.5.3 Südlich der Bahn

- Stadtquartiersfläche: 51,3 ha
- Bevölkerungsstand 30.06.2016: 2.666 EW
- Bevölkerungsdichte 30.06.2016: 5.197 EW / km² (2.666 EW / 0,513 km²)
- 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 / Szenarien:

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.
- B-Pläne - Bestand:
 - In den Birken – 1. Änderung
 - In den Birken – 2. Änderung
- B-Pläne - Neu:
 - Südlich der Bahn

1.5.4 An der Lache

- Stadtquartiersfläche: 25,6 ha
- Bevölkerungsstand 30.06.2016: 3.164 EW
- Bevölkerungsdichte 30.06.2016: 12.359 EW / km² (3.164 EW / 0,256 km²)
- Baukörper/Baustruktur:
 - Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau
- Städtebaulicher Konzeptmerkmale:
 - Ausbildung einer qualitätvollen Stadtsilhouette sowie eines einprägsamen Ortsrandes
 - Minimierung von Verkehrsflächen zugunsten von Spiel- und Freiflächen für die Anwohner
 - Bildung einer durchgängigen Grünachse zwischen Stadtzentrum und Schule / Stadtwald
 - Vernetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen zur Erhaltung der Artenvielfalt
 - Verknüpfung der Geh- und Radwege in alle Richtungen.
- Eigentumsverhältnisse:

Das Stadtquartier An der Lache wurde als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme realisiert. Die Wohnungen im Gebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Soziale Einrichtungen wie die Seniorenresidenz oder die Wohnungen zum altersgerechten Wohnen sind von Institutionen realisiert worden. Die Kindertagesstätte befindet sich in öffentlicher Hand.
- Nachverdichtungspotenziale:

Die Bevölkerungsdichte im Stadtquartier ist sehr hoch. Es wird nahezu die gleiche Dichte wie im Stadtquartier Ringstraße erreicht. Die Grundstücke sind sehr kompakt und bieten kaum Spielraum für Nachverdichtungsmöglichkeiten. Ohne eine städtebauliche Nachsteuerung sind hauptsächlich Nachverdichtungen über die Einrichtung von Kellerwohnungen, Umnutzungen von Gewerbeeinrichtungen, Aufstockungen und kleinere Anbauten denkbar.
- B-Pläne - Bestand:
 - An der Lache – 6. Änderung
 - An der Lache – 8. Änderung

1.6 Zusammenfassung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde dargelegt, dass die - trotz Siedlungsbeschränkungsgebiet - stetig steigende Bevölkerung Raunheims mittelfristig zu städtebaulichen Missständen 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 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 im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die planerische Konzeption betrifft (fast) das gesamte Stadtgebiet, es ist aber nicht notwendiger Weise „auf einen Schlag“ zu realisieren. Die Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne bzw. Bebauungsplan-Änderungen erfolgen jedoch 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

Auf Grund der in Kapitel 1 dargelegten städtebaulichen Erfordernisse sollen im Zuge der Umsetzung des Gesamtkonzeptes die folgenden Bebauungspläne geändert bzw. neu aufgestellt werden.

Bebauungsplan-Änderungen:

- 61.23.31 „Stadtzentrum“ - 1. Änderung
- 61.23.16 „Zwischen Mainzer Straße und Ringstraße“ - 3. Änderung
- 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“
- 61.23.28 „Ortsmitte“ - 2. Änderung
- 61.23.36 „Zwischen Hermann- und Karlstraße“

- 61.23.25 „In den Birken“ 1. und 2. Änderung
- 61.23.17 „An der Lache“ 6. Änderung

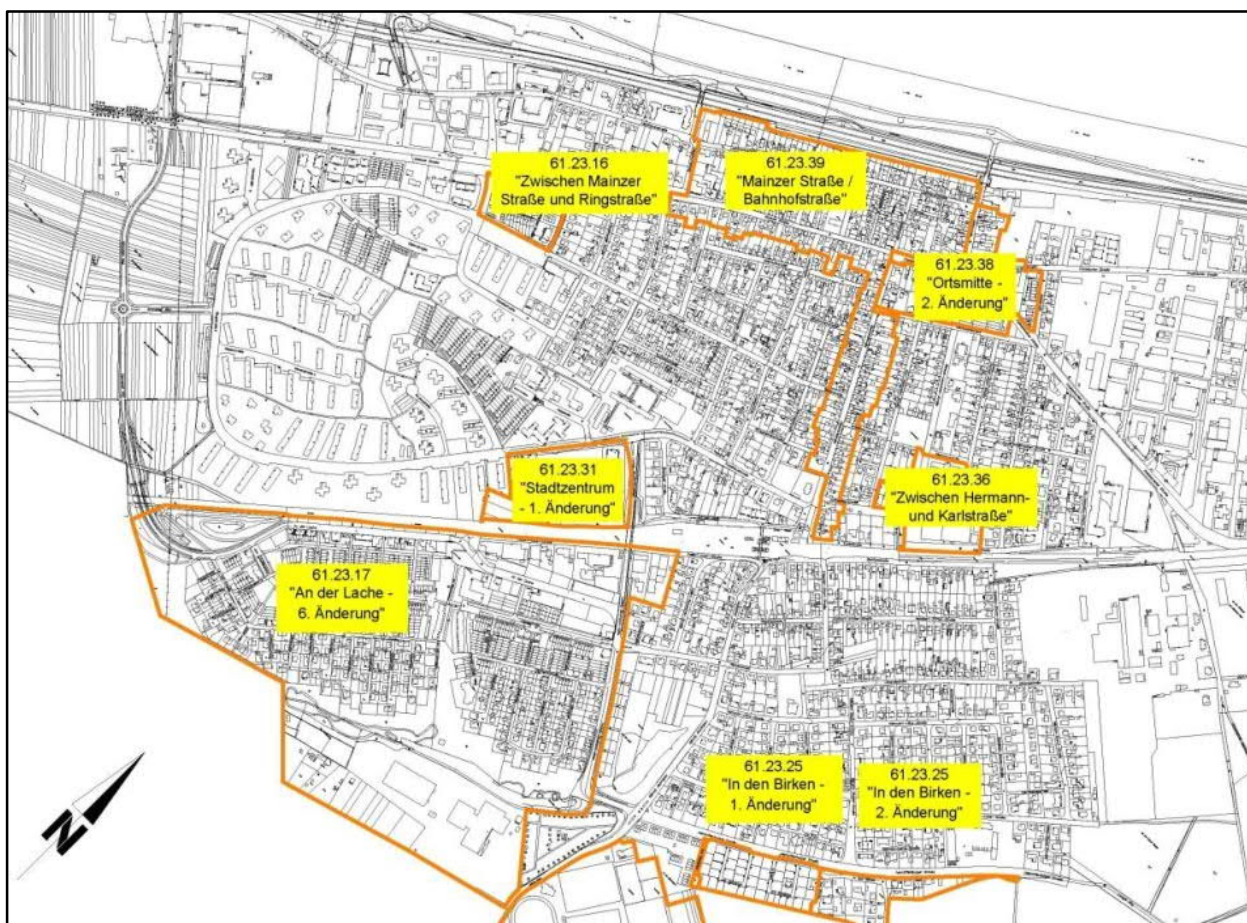


Abbildung 5: Übersicht der zu ändernden Bebauungspläne

(Eigene Darstellung auf Basis der ALK)

Neuaufstellungen von Bebauungsplänen:

- 61.23.44 „Am Pfarrgarten“
- 61.23.45 „Nördliches Ringstraßengebiet“
- 61.23.46 „Östlich der Bahnhofstraße“
- 61.23.47 „Schleusenstraße“
- 61.23.48 „Südlich der Bahn“ (Teilgebiet 1 und 2)
- 61.23.49 „Südliches Ringstraßengebiet“
- 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“

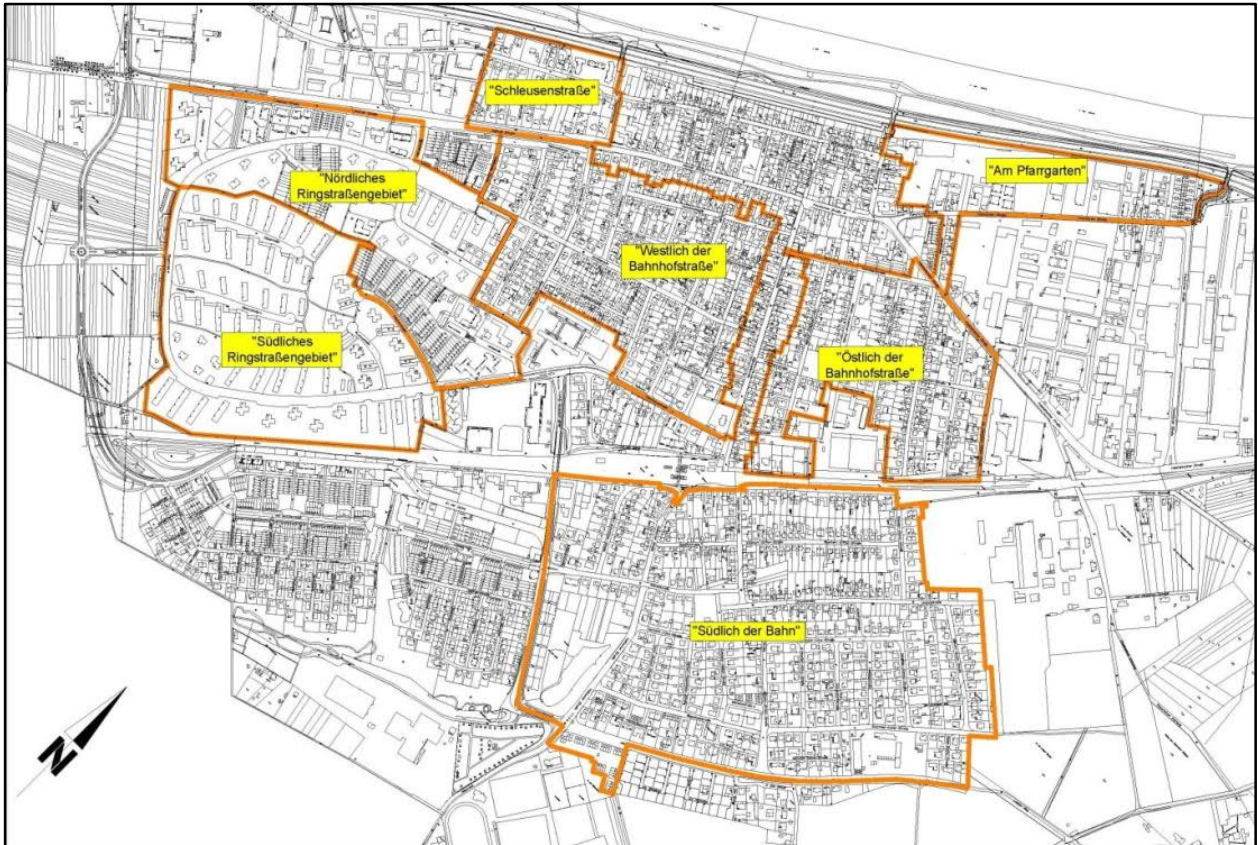


Abbildung 6: Übersicht der neu aufzustellenden Bebauungspläne
(Eigene Darstellung auf Basis der ALK)

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 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.

Die Wohneinheitendichte bezogen auf das gesamte Stadtgebiet stieg innerhalb von 5 Jahren um fast 17% von 36 WE/ha (2011) auf 42 WE/ha (2016).

Die derzeitige Dichte liegt zwar innerhalb der regionalplanerischen Vorgaben, jedoch ist bei unbremster Nachverdichtung (welche auf Grundlage von § 34 BauGB nicht zu verhindern ist) mit einem weiter ansteigenden Dichtewert zu rechnen.

Bei gleichbleibender Nachverdichtungsrate ist die regionalplanerische Dichtevorgabe spätestens in 10 Jahren überschritten. Daher ist zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung eine bauleitplanerische Begrenzung der Innenverdichtung erforderlich.

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, um eine lebenswerte Umwelt zu gewährleisten. 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 sowie 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 unregelmäßige 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 fließendem und ruhendem Verkehr.

2.10 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 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 Eintreten 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.

2.11 Spezielle Ziele für den Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“

Mit der Planung soll die vorhandene Wohnbebauung gesichert und eine Nachverdichtung weitestgehend ausgeschlossen und somit die hohe Wohn- und Lebensqualität im Gebiet erhalten werden. Hierzu zählt auch die Erhaltung und Erweiterung von Grünbestände in den hinteren Gartenbereichen der Grundstücke. Ohne eine städtebauliche Steuerung würden hier nach und nach die verbliebenen Freiräume durch Anbauten und Bebauungen in zweiter Reihe verschwinden und die Wohn- und Lebensqualität im Quartier sinken.

Der vorhandene Tennisplatz in der Liebfrauenstraße soll aus Lärmschutzgründen mittelfristig nicht mehr weiter betrieben werden und wird daher nicht als Sportanlage planerische gesichert. Die Fläche bietet sich für eine maßvolle Nachverdichtung an.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Mainzer Straße sollen zudem die dort ansässigen Gewerbenutzungen gesichert werden. Die Planung setzt hier die auch in anderen Bebauungsplänen festgesetzte Mischgebietsnutzung entlang der Mainzer Straße fort. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes am Westrand wird der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ festgesetzten Geräuschkontingierung Rechnung getragen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.47 „Schleusenstraße“ grenzt im Süden an die Mainzer Straße an und wird im Norden von der B 43 Osten begrenzt. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplan 61.23.33 „Gewerbegebiet West“ und östlich der Bebauungsplan 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ an.

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 7: Lage des Plangebiets
(Eigene Darstellung; Luftbildquelle: Stadt Raunheim)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 4,65 ha wird begrenzt

- im Norden von der B 43
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 532/2, 533/1, 555/1 und 556
- im Süden von der Mainzer Straße
- im Osten vom Ziegelhüttenweg.

Im Geltungsbereich liegen folgende Straßen:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| - August-Bebel-Straße | - Dr.-Hermann-Ehlers-Straße |
| - Dr.-Kurt-Schumacher-Straße | - Ernst-Reuter-Straße |
| - Hermannstraße | - Karl-Liebnecht-Straße |
| - Karlstraße (teilweise) | - Katharinenstraße (teilweise) |
| - Mathildenstraße | - Thomas-Mann-Straße |
| - Stresemannplatz | - Wilhelm-Leuschner-Straße |



Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.47 „Schleusenstraße“
(Eigene Darstellung auf Basis der ALK)

3.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Das Gebiet ist städtebaulich geprägt durch

- eine heterogene Straßenrandbebauung, teilweise mit zurückgesetzten Wohngebäuden
- eine weitgehende Bebauung mit klassischen zweigeschossigen Wohnhäusern
- Mietwohnungsbau im Nordosten
- Abgrenzungen der Vorgärten durch Mauern und Zäune zur Straße,

- Gewerbliche Nutzungen entlang der Mainzer Straße
- Sportnutzung (Tennis, Petanque).

Die Freiflächen in Form von Gärten auf den Grundstücken befinden sich in Privateigentum. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

Die Bebauung im Plangebiet ist weitgehend charakterisiert durch eine klassische Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Sattel- bzw. Krüppelwalm-dächer. Im Nordosten befinden sich drei größere Mietwohngebäude. Auf einigen Grundstücke ist bereits eine Hinterliegerbebauung in zweiter Reihe vorhanden. Entlang der Mainzer Straße finden sich gewerbliche Nutzungen (Raumausstattung, Hotel mit Gaststätte, Autoankauf). Das Hotelgebäude ist das einzige dreigeschossige Gebäude im Plangebiet.

Entlang der B 43 verläuft eine Lärmschutzwand.



Abbildung 9: Blick nach Süden in den Ziegelhüttenweg



Abbildung 10: Gewerbliche Nutzung in der Mainzer Straße



Abbildung 11: Petanque-Anlage, im Hintergrund Tennisplätze



Abbildung 12: Hinterlieger-Zuwegung



Abbildung 13: Blick nach Osten in die Liebfrauenstraße



Abbildung 14: Westliche Liebfrauenstraße



Abbildung 15: Mietwohnungsbau in der Liebfrauenstraße; link die Lärmschutzwand an B 43



Abbildung 16: Hinterlieger-Zuwegung

3.4 Erschließung

3.4.1 Gas

Das Stadtgebiet von Raunheim wird von der Mainzer Netze GmbH mit Gas versorgt.

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.

3.4.3.1 Überschwemmungsgebiet

Im nordöstlichen Plangeltungsbereich (Teilstück Ziegelhüttenweg) erstreckt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains (StAnz.: 12/2002, S. 1189). Die besonderen Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten. Zudem liegen Teile des Plangebiets im Hochwasser - Risikogebiet des Mains.

Die Abgrenzungen der Gebiete sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

3.4.3.2 Bedarfsermittlung

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

3.4.3.3 *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 m³.

Eine Erhöhung der Wasserbezugsmenge ist nur noch im Rahmen der bestehenden vertraglichen Regelungen mit den beiden Versorgern Stadtwerke Mainz AG und Hessenwasser GmbH möglich. Im Hinblick auf die Versorgungssicherheit des Rhein-Main-Gebiets mit Trinkwasser wurde der Stadt Raunheim signalisiert, dass Liefermengenerhöhungen, insbesondere in Hochsommermonaten, nicht möglich sind.

3.4.3.4 *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.

3.4.3.5 *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.

3.4.3.6 *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

3.4.3.7 *Verminderung der Grundwasserneubildung*

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

3.4.3.8 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.

3.4.3.9 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 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).

3.4.3.10 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.

3.4.3.11 Bemessungsgrundwasserstände

Besondere Bemessungsgrundwasserstände liegen für Raunheim nicht vor.

3.4.3.12 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

3.4.3.13 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. in Teilbereichen eines Mischgebietes (Bestandssicherung) ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Eintrag von Stoffen in das Grundwasser zu rechnen.

3.4.3.14 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet verlaufen keine Fließgewässer.

3.4.3.15 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Nicht erforderlich.

3.4.3.16 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Nicht erforderlich.

3.4.3.17 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Nicht erforderlich.

3.4.3.18 Gesicherte Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Einrichtungen der Infrastruktur (z.B. mit Sammelkanälen) erschlossen.

3.4.3.19 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 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.

3.4.3.20 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

3.4.3.21 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.

3.4.3.22 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart ist anhand des Bestandes vorgegeben (Mischsystem).

3.4.3.23 *Abflussregelung*

Im Plangebiet sind keine Entwässerungsgräben vorhanden.

3.4.3.24 *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet sind keine Vorfluter vorhanden.

3.4.3.25 *Hochwasserschutz / erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Nicht erforderlich.

3.4.3.26 *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.

3.4.3.27 *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Im Plangebiet sind keine größeren Gewerbe- oder Industriebauten vorhanden.

4 Rechtliche Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Die Aufstellung eines Bebauungsplans, seine wesentlichen 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.

Neben dem BauGB sind auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Hessische Bauordnung (HBO) bei der Aufstellung zu beachten.

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 der Artenschutz ein. So sind im Rahmen der Planung die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

4.3 Immissionsschutzrecht

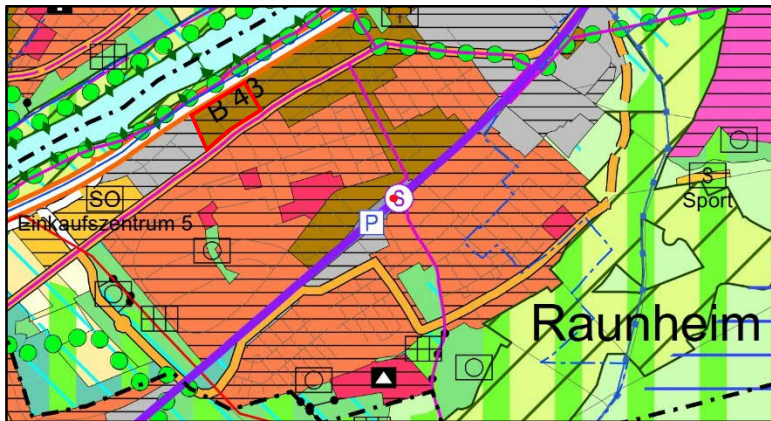
Hinsichtlich der Berücksichtigung des Lärms in der Bauleitplanung kommen verschiedene Regelwerke zum Tragen. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist für die Bauleitplanung das wichtigste Regelwerk. Sie dient der planerischen Abschätzung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Sie enthält schalltechnische 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 Anlage) 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 17: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

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

Das Plangebiet ist als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt. Im Bebauungsplan werden nur Teilbereiche als Mischgebiet festgesetzt. Der übrige Bereich wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung widerspricht allerdings nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Eine Anpassung kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuauflage des RPS/RegFNP 2010 erfolgen. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.5 Überörtliche Fachplanungen

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

4.6 Natur- und wasserschutzrechtliche Vorgaben

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

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

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

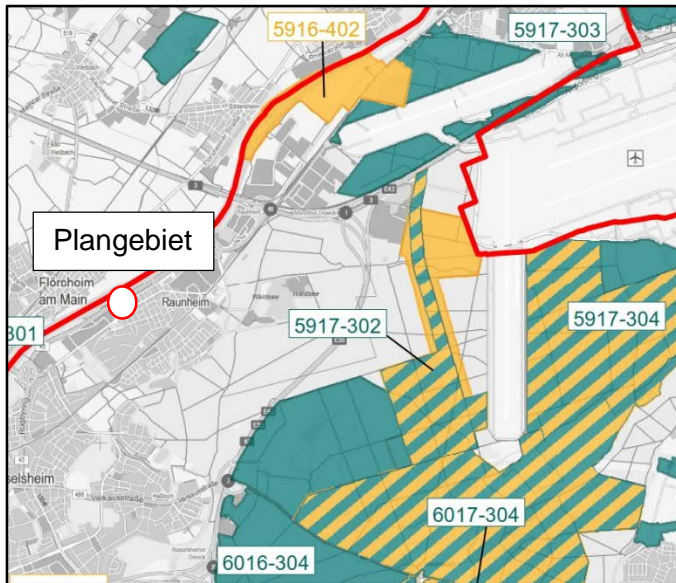


Abbildung 18: Natura2000-Gebiete
(Quelle: Natureg-Viewer Hessen)

Im Nordosten (Teilstück Ziegelhüttenweg) ragt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains (StAnz. 12/2002, S. 1189) in den Geltungsbereich hinein. Die besonderen Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Zudem liegen Teile des Plangebiets im Hochwasser - Risikogebiet des Mains. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.7 § 50 BImSchG / Störfallbetriebe

§ 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.

Das Plangebiet liegt nicht in der Umgebung eines Störfallbetriebes, auch sind im Plangebiet selbst keine Störfallbetriebe vorhanden.

4.8 Fluglärmgesetz (FluLärmG)

Das Plangebiet liegt gemäß Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt innerhalb der Tagsschutzzone $2 \geq 55$ bis 60 dB(A) sowie der Nachtschutzzone ≥ 55 bis 60 dB(A).

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

5 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

5.1 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 Zulässig von Nebenanlagen in den Baugebieten.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Festsetzung:

Der Großteil des Plangebiets 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 übergebietslichen 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 solch kleinerer Einrichtungen, die stärker in der Vergangenheit als heutzutage die wohnungsnah 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 Fürsorge-Einrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörigen 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.

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.

5.1.2 Mischgebiet

Festsetzung:

Der Bereich entlang der Mainzer Straße und am Westrand des Plangebietes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Der Gebietscharakter dieses Bereiches wird dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden Nutzungen in einem Mischgebiet allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude

Siehe Kapitel 5.1.1.

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Unter Geschäfts- und Bürogebäude sind selbständige Gebäude zu verstehen, die der Erledigung von Büroarbeit und geschäftlichen Zwecken dienen. Der Schwerpunkt der Nutzung von Geschäftsgebäuden liegt bei der Tätigkeit von Geschäften vor allem im privaten Dienstleistungsbereich, aber auch im Zwischen- und Großhandel (z.B. Beratungs-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume). Charakteristisch für Bürogebäude ist eine überwiegende Nutzung für die Büro- und Verwaltungsarbeit. Auch die Tätigkeit von Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Krankengymnasten und anderen Freiberuflern kann in Bürogebäuden geleistet werden.

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Der planungsrechtliche Begriff des „Einzelhandelsbetriebs“ umfasst alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen; er reicht vom kleinen Ladenlokal bis hin zum großen Warenhaus bzw. Einkaufszentrum. Konstituierendes Merkmal für den „Einzelhandel“ ist der unmittelbare Verkauf der Ware an den Endverbraucher.

Zu „Schank- und Speisewirtschaften“ siehe Kapitel 5.1.1.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bieten ständig wechselnden Gästen eine Übernachtungsmöglichkeit. Die Verabreichung von Speisen und Getränken im Zusammenhang mit der Unterbringung von Gästen ist in diesem Zusammenhang aber weitgehend üblich und fällt als Nebenleistung unter den Nutzungsbegriff, sofern den Gästen (und nur diesen) eine Beköstigung geboten wird.

Der Begriff „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ umfasst eine breite Palette von Betriebsformen erfasst, die von Hotels über Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Hospize bis hin zu bestimmten Formen der Jugendherbergen reicht.

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe

Zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen alle Gewerbebetriebe, die nicht bereits in den anderen Nummern des § 6 Abs. 2 BauNVO als spezielle Unterarten (soweit gewerblich genutzt) aufgeführt sind. Zulässigkeitsvoraussetzung ist jedoch - wie sich aus § 6 Abs.1 BauNVO ergibt - dass sie „das Wohnen nicht wesentlich stören“; ferner sind im Einzelfall die Grenzen des § 15 BauNVO zu beachten.

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

„Anlagen für Verwaltung“ umfasst als städtebaurechtlicher Sammelbegriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange ohne öffentlich-rechtlichen Status und Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke siehe Kapitel 5.1.1.

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Unter Gartenbau im Sinne der BauNVO sind der Anbau von Obst und Gemüse sowie die Züchtung von Kulturpflanzen (z. B. Blumen, Sträucher, Bäume) zu verstehen. Das den Gartenbau kennzeichnende Element der gartenbaulichen Erzeugung von Kulturpflanzen grenzt entsprechende Betriebe von Handelsgärtnereien (sog. „Garten-Center“) und ähnlichen Einzelhandelsbetrieben ab, deren Geschäftsgegenstand der An- und Verkauf von Pflanzen bildet.

Auf Grund des Flächenbedarfs sowie der mit der Nutzung einhergehenden Verkehrsbelastung erfolgt ein Ausschluss dieser Nutzungsart.

Nr. 7 Tankstellen

Der in der BauNVO verwandte städtebauliche Begriff „Tankstelle“ umfasst neben dem Verkauf von Kraftstoff auch Waschen und Pflege von Autos sowie die Behebung zumindest kleinerer Reparaturen.

Auf Grund des Flächenbedarfs, der negativen Auswirkungen auf den Verkehr sowie im Hinblick auf die Wohnbebauung im Mischgebiet werden Tankstellen ausgeschlossen. Die Versorgung der Stadt durch Tankstellen ist bereits an anderer Stelle (z.B. Kelsterbacher Straße) gesichert.

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen nach vorherrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale jeglicher Art und Sex-Shops
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden. Hierunter fallen Vergnügungsstätten, die nach Zweckbestimmung oder Umfang nicht in Kerngebieten untergebracht werden müssen. Für die Beurteilung kommt es auf die Art des Betriebs (z. B. typische Nachtlokale), sowie auf die Größe des Betriebs an (bei Spielhallen vor allem auf die Raumgröße, die Zahl und Art der Spielgeräte und die Besucherplätze).

Die an das Mischgebiet angrenzende Wohnnutzung wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor negativen Beeinträchtigungen geschützt. Imageverluste, nachbarschaftliche Konflikte und damit verbundene „Trading-Down-Effekte“ werden auf diese Weise vermieden.

Die Breite des Mischgebietes am westlichen Plangebietsrand wurde so bemessen, dass die Anforderungen der im westlich angrenzenden Bebauungsplan 61.23.33 "Gewerbegebiet West" festgesetzten Geräuschkontingentierung des Gewerbelärms erfüllt sind und damit dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entsprochen wird (Gliederung Gewerbegebiet - Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet).

5.2 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.

5.2.1 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 eine max. Traufwandhöhe von 4,0 m (bei einem Vollgeschoss), 7,5 m (bei zwei Vollgeschossen) bzw. 11 m bei drei Vollgeschossen festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante Gehweg/ Straße herangezogen.

Begründung der Festsetzung:

Hierdurch wird einerseits der bauliche Bestand gesichert und zukünftige Gebäude sich (unter Berücksichtigung der - bis auf eine Ausnahme - max. zulässigen zwei Vollgeschosse) in die bestehende Bebauung einpassen. Gleichzeitig wird hierdurch die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten verhindert.

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

5.2.2 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) bzw. Mischgebiete (0,6) 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für das festgesetzte Wohngebiet bedeutet dies somit eine Obergrenze der Versiegelung von 0,6 bzw. für das Mischgebiet von 0,8.

5.2.3 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.

Festsetzung:

Für die Baugebiete werden - mit einer Ausnahme - jeweils zwei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Dies entspricht dem baulichen Bestand und dem städtebaulichen Charakter des Gebietes. Lediglich für das Hotelgebäude in der Mainzer sind - zur Sicherung des Bestands - max. drei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der Vollgeschosse dient auch als Maß für die Erhebung verschiedener Beiträge (z.B. Entwässerung, Straßen).

5.3 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.

Festsetzung:

In den Baugebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon gilt für Bestandsgebäuden, die zum Stichtag 15.12.2016 entsprechend einer Baugenehmigung bereits legal errichtet waren, dass bei deren Änderungen (Neu-, An- oder Umbau) von der festgesetzten offenen Bauweise abgewichen und gleichartige neue Gebäude oder Gebäudeteile an gleicher Stelle (als Grenzbebauung oder mit geringerer Abstandsfläche) errichtet werden können.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und Baulinien 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 Größe von insgesamt max. 30 m² 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 überwiegt die offene Bauweise (mit Einzelhäusern). In Einzelfällen gibt es jedoch auch Grundstücke mit einseitiger Grenzbebauung bzw. mit Gebäuden, welche nur eine geringe Abstandsfläche (< 3 m) aufweisen. Bei diesen Gebäuden würde - soweit sie rechtmäßig errichtet wurden - bei Festsetzung einer offenen Bauweise 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.

Für diese Fälle 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.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Straßenzüge werden überwiegend Baulinien festgesetzt, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Derzeit stehen die einzelnen Gebäude in sehr unterschiedlichen Abstand zur Straßenkante.

Die Baugrenzen/Baulinien besitzen in der Regel - je nach Ausprägung des Bestands - einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3 bis 7 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 zu erhalten, den Gartenflächen zu verhindern, wird dort die Größe der Anlagen auf insgesamt max.30 m² festgesetzt.

5.4 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.

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).

5.5 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 bauordnungsrechtlich 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 - in der Regel - 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 kann bei Bestandsgebäuden mit mehr (genehmigten) Wohneinheiten die entsprechende Anzahl der Wohnungen weiterhin erhalten bleiben.

5.6 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 festgesetzt.

Begründung der Festsetzung:

Die Verkehrsflächen dienen der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben.

5.7 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 und Pflanzung 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).

5.8 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 Immissionsschutzes gezielt Festsetzungen treffen zu können, insbesondere um die aus Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigten oder gebotenen planungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen des Immissionsschutzes zu schaffen.

Festsetzung:

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

Begründung der Festsetzungen:

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

6 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	24.480	52,6
Mischgebiet	16.991	36,5
Straßenverkehrsflächen	5.066	10,9
Summe	46.537	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind 6.700 m² Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

7 **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	25.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.03.2020 bis 06.04.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom	04.03.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	09.07.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.07.2020 bis 21.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	14.07.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	10.09.2020

8 Umweltbericht

Der Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“ stellt inhaltlich einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen, könnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt jedoch nur knapp unter 20.000 m², so dass auch für diesen Bebauungsplan (wie auch für die übrigen Bebauungspläne, welche im Zuge der Siedlungsentwicklung neu aufgestellt werden, vgl. Kapitel 2) eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 9.1.4).

Der vorliegende Umweltbericht entspricht der durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 erfolgten Änderung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes gesichert und das Nachverdichtungspotenzial durch den Schutz größerer Grünflächen (Hausgärten) sowie der Beschränkung der Zahl der Wohnungen beschränkt werden. Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Im übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen in Kapitel 1 und 2 verwiesen.

8.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Stand-orte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete) und Maß (GRZ, GFZ, Vollgeschosse, Gebäudehöhen) der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), Bauweise und zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude getroffen. Die nicht für eine Nachverdichtung vorgesehen Bereiche werden als Flächen für die Erhaltung oder Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weiterhin werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Festsetzung	Standort	Art	Umfang
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Entlang der Liebfrauenstraße	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	2,45 ha
Mischgebiete (MI)	Entlang der Mainzer Straße und am Westrand	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO	1,7 ha

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Festsetzung	Standort	Art	Umfang
Grundflächenzahl (GRZ)	Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	GRZ 0,4 bzw. 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO	GFZ 0,8 bzw. 1,2
Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO	max. II VG 4 - 7,5 m Traufwandhöhe
Bauweise	Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO; offene / abweichende Bauweise mit Einzelhäusern	-
Überbaubare Grundstücksflächen	Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	2,2 ha
Anzahl der Wohneinheiten	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Max. 2 Wo
Verkehrsflächen (öffentlich)	Im gesamten Geltungsbereich	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1,1 ha
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	0,6 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	0,15 ha

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang (Fortsetzung)

Im Übrigen wird auf Kapitel 5 verwiesen.

8.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 4,6 ha, wobei das Gebiet bereits bebaut und vollständig erschlossen ist. Durch die Planung wird dieser Bestand planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzungen ergibt sich im Wesentlichen kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, da in diesen Bereichen auch nach § 34 BauGB eine Bebauung zulässig wäre.

8.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich - Schutz von Grünbeständen - Beschränkung der Vollgeschosse und Zahl der Wohnungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Sicherung von Wohn- und Mischbebauung - Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Beschränkung der Vollgeschosse - Erhaltung von Grünbeständen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich

Tabelle 3: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigungen
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigungen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Festsetzung von Lärmpegelbereichen und passiven Schallschutzmaßnahmen

Tabelle 3: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.

Als landschaftsplanerischer Fachbeitrag liegt das landschaftsplanerische Gutachten der Stadt Raunheim aus dem Jahr 2004 vor.

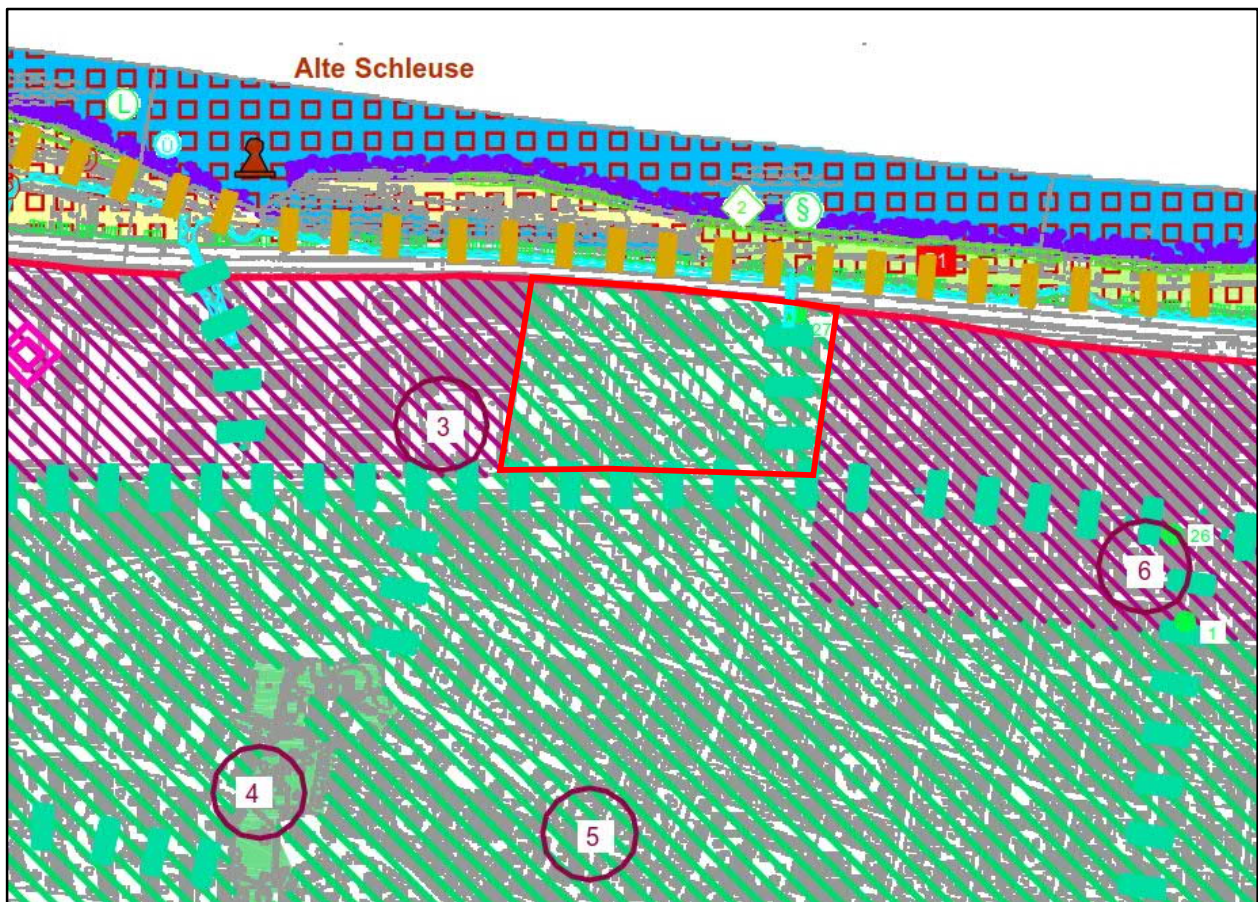


Abbildung 19: Entwicklungskarte des landschaftsplanerischen Gutachtens 2004
(Magistrat der Stadt Raunheim 2004)

In der Entwicklungskarte wird für das Plangebiet die Erhaltung der Durchgrünung und der Aufbau von Grünverbindungen innerhalb der Siedlungsflächen als Zielvorstellung formuliert. Dieses Ziel wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Beschränkung der Bebauung) berücksichtigt.

Sonstige aktuelle Fachplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

8.1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren, welcher lediglich einen bereits bebauten Stadtbereich überplant und nur eine maßvolle Nachverdichtung zulässt.

Somit beschränkt sich der Umfang der Umweltprüfung formal auf die in Anlage 1 zum § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten Mindestanforderungen.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die möglicherweise **erheblichen** Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen bislang nicht vor.

Belang	möglicherweise erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die mögliche Bebauung kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung erfolgt die Sicherung bestehender Grünbestände, so dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Rodung von Gehölzen zu rechnen ist. Dennoch kann es vereinzelt zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern kommen.
Fläche		<input checked="" type="checkbox"/>	Da es sich um einen bereits bebauten Ortsbereich handelt, ist kein wesentlicher neuer Flächenverbrauch vorhanden.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die mögliche Bebauung kann es zum Verlust von bislang un bebauten Böden kommen. Im Plangebiet sind Altlasten bekannt.
Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die im Verhältnis untergeordnete zusätzliche Flächenversiegelung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Die im Verhältnis relativ geringe mögliche Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet (Erhaltung von Grünbeständen).
Landschaft		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, da nur in wenigen Teilbereichen eine Nachverdichtung zulässig ist.
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Grund der Festsetzungen zum Schutz von Grünbeständen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Voraussichtlich erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<input checked="" type="checkbox"/>		Im Plangebiet kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen in Form von Erschütterungen, Licht, oder Strahlung sind nicht zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>		Innerhalb des Plangebiets sind Bodendenkmäler vorhanden.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets im baulichen Bestand trägt zur Vermeidung von Emission (kein das Wohnen störendes Gewerbe) bei. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und somit eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle (Hausmüll) und Abwässer (Kanal) gewährleistet.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird daher auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt durch die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unberührt.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Vgl. Kapitel 9.1.4.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Voraussichtlich erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan sind aufgrund der Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten Wohngebietes keine Störfallbetriebe zulässig. Auch sind im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung keine Störfallbetriebe bekannt. Sonstige Nutzungen, von denen eine erhöhte Gefahr von Unfällen ausgehen kann (z.B. Bahnlinien, Flugverkehr) sind nicht vorhanden.

Tabelle 4: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränken sich im Folgenden auf die in Kapitel 8.1.5 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche voraussichtlich **erheblich** beeinträchtigt werden.

8.2.1.1 Lage, Allgemein

Das Plangebiet liegt zwischen der B 43 im Norden und der Mainzer Straße im Süden im Nordwestlichen Teil des Stadtgebiets. Nördlich der B 43 verläuft der Main, westlich grenzt das Gewerbegebiet-West an. Östlich befindet sich die Ortskernbebauung entlang der Mainzer Straße.

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Flörsheim-Griesheimer Mainniederung, einer Ebene in 85 bis 96 m ü NN.

Das überplante Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut und durch Verkehrsflächen voll erschlossen. Es sind lediglich einzelne Baulücken sowie kleinere Potentialflächen für eine Nachverdichtung vorhanden.



Abbildung 20: Lage des Plangebiets
(Eigene Darstellung; Luftbildquelle: Stadt Raunheim)

8.2.1.2 Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Beeinflussung durch die Planung beschränkt sich auf den Geltungsbereich selbst. Da es sich um eine Bestandsüberplanung mit einer geringen Nachverdichtung handelt, sind angrenzende Gebiete nicht erheblich betroffen.

Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind keine Überschwemmungs-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen (vgl. Kapitel 4.6).

8.2.1.3 Fauna und Flora

Auf Grund der Größe des Gebietes und der fast vollständigen Bebauung wurde auf eine Biotoptypenkartierung verzichtet.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bereiche wurden anhand einer Luftbildauswertung sowie Ortsbegehung ermittelt und umfassen größere zusammenhängende Garten- und Gehölzflächen.

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung durchgeführt (siehe Anlage). Durch die Untersuchung sollte abgeschätzt werden, ob im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten. Anhand der Biotopausstattung des Gebiets wurden die möglicherweise oder sicher vorkommenden Arten aufgeführt und das Risiko einer Tötung von Tieren dieser Arten und einer Zerstörung ihrer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten abgeschätzt. Nahrungs- bzw. Jagdhabitats müssen dabei nur berücksichtigt werden, wenn lokale Populationen dieser Arten wesentlich von diesen Habitats abhängig sind.

Nur sehr wenige der Gärten weisen mit dichteren Hecken und Strauchbestände als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel auf. An möglicherweise faunistisch interessanten Habitatbäumen wurden nur am Bouleplatz in der Mainzer Straße drei alte Birken mit jeweils mehreren Fäulnis-
höhlen, eine große alte Eiche in einem Hausgarten hinter der Liebfrauenstraße Nr. 76 und einige ältere Kirschbäume in den Gärten festgestellt.

Im den direkt nördlich des Untersuchungsgebietes liegenden Grünanlagen am Raunheimer Mainufer wurden bei Bestandsaufnahmen in diesem Jahr durch Detektorbegehungen mindestens sechs verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Alle diese Arten könnten theoretisch auch innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommen, auch wenn es wahrscheinlicher ist, dass sie das Gebiet auf dem Weg von ihren Sommerquartieren im Raunheimer Wald oder in älteren Gebäuden im Stadtzentrum zu den Nahrungshabitaten am Main nur zügig überfliegen.

Potenzielle Winterquartiere sind in den relativ neuen Wohnhäusern im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Hingegen können Sommerquartiere in Gebäuden (Dachböden, Verkleidungen, Rollladenkästen und andere Spalten) oder auch in Baumhöhlen, hinter loser Rinde oder in Vogelnistkästen und ähnlichem vorkommen. Selbst die weitgehend naturfern angelegten Hausgärten und Freiflächen im Gebiet könnten zeitweise zumindest eine gewisse Funktion als Jagdgebiete für einzelne häufigere Fledermäusen wie die Zwergfledermaus besitzen. Populationsrelevante Nahrungshabitate sind hier aber nicht zu erwarten. In den wenigen alten Bäumen im Gebiet sind möglicherweise einige Natur- oder Spechthöhlen vorhanden, die sich als Wochenstube oder als Tagesquartier für Fledermäuse eignen.

Bei der Übersichtsbegehung wurden insgesamt nur 15 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Bei acht dieser Arten wurden auch durch Futter tragende oder fütternde Altvögel oder frisch ausgeflogene Jungvögel sichere Bruten innerhalb der Fläche nachgewiesen. Bei vier weiteren Vogelarten sind Bruten durch den Nachweis von Revier haltenden Männchen innerhalb der Gärten zumindest relativ wahrscheinlich. Die restlichen drei Vogelarten brüten wahrscheinlich nicht innerhalb des Gebietes, sondern sind hier nur Nahrungsgäste.

Neben 14 Arten, die in Hessen noch günstige Erhaltungszustände aufweisen, wurde auch eine kleine Brutkolonie des Haussperlings in Wohnhäusern an der Mainzer Straße gefunden.

Da nur in wenigen Gärten und an manchen Gebäuden geeignete Bruthabitate für Brutvögel vorhanden sind, sind auch bei einer genaueren Erfassung der Brutvögel im Gebiet mit fünf oder sechs Begehungen wahrscheinlich nicht deutlich mehr Brutvogelarten zu erwarten. Das gesamte Gebiet wird selbst für eine innerstädtische Fläche als ein eher artenarmes Brutvogelhabitat bewertet.

Auch wenn ein Einzelvorkommen der Blindschleiche in einem der wenigen naturnäheren Gärten des Untersuchungsgebietes nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, sind größere Reptilienbestände hier aufgrund der fehlenden Habitate nicht zu erwarten.

In der näheren Umgebung des Gebietes sind keine Amphibienpopulationen bekannt. Es ist zwar nicht ganz auszuschließen, dass in einem der von der Straße nicht einsehbaren Gärten in einem Gartenteich einzelne Frösche oder Molche leben (isolierte Kleinstpopulationen).

8.2.1.4 Boden

Das Gebiet ist in weiten Teilen bebaut und vollständig erschlossen. Für das Plangebiet liegen im Bodenvierer Hessen keine kleinräumigen Daten (1:5.000) über Bodenarten oder sonstige Bodenfunktionen vor (Darstellung als Siedlungsfläche).

Die Bodenübersichtskarte 1:500.000 (BÜK500) zeigt für den Bereich entlang des Mains Vega, Auengleye und örtlich Anmoorgleye aus schluffig-sandigen bis tonigen Lehm dar.

Böden besitzen eine wichtige Funktion als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere, Bodenorganismen und Menschen; als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs; als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Um diese natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten werden folgende Kriterien herangezogen und bewertet.

- Nitratrückhaltevermögen
- Filtervermögen
- Natürliches Ertragspotenzial
- Erosionsgefährdung

Das Nitratrückhaltevermögen beschreibt die Funktion des Bodens, das Nitrat nicht mit dem Sickerwasser zu verlagern, sondern es pflanzenverfügbar im Boden zu halten. Es ist somit stark von der Feldkapazität abhängig. Im Planungsgebiet ist das Nitratrückhaltevermögen auf der Datengrundlage der Bodenübersichtskarte Hessen 1:500.000 (BÜK500) auf häufig grundwassernahen Standorten mit sehr gering bis sehr hoch bewertet. Das Filtervermögen der Böden wird als mittelhoch bewertet. Das Ertragspotenzial beschreibt die Produktion von Biomasse eines Standorts und ist im Planungsgebiet für die BÜK500 als hoch eingestuft.

Im Planungsgebiet sind die Böden durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag bereits vollständig anthropogen überprägt. Versiegelte Flächen weisen keinerlei Bodenfunktion mehr auf, während in den unversiegelten und teilversiegelten Bereichen der Gasaustausch und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch eingeschränkt möglich ist. Das Ausgangssubstrat ist hier jedoch bereits verdichtet und/oder durch Bodenauf- und -abtrag so stark verändert, dass die natürliche Bodenbildung stark gestört und die natürlichen Bodenfunktionen in weiten Teilen erheblich eingeschränkt sind.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich insgesamt fünf Einträge in der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG):

Lage	ALTIS-Nr.	Beschreibung, Betriebsanfang/-ende
Mainzer Straße 67A	433.010.000-001.260	Handel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen 08/1984 bis 10/1995
Liebfrauenstraße 85	433.010.000-001.124	Wartung und Herstellung von Heizungs- und Ölfeuerungsanlagen; Wartung, Pflege und Montage von Ölfeuerungen 01/1973 bis 06/1991

Tabelle 5: ALTIS-Einträge im Plangebiet

Lage	ALTIS-Nr.	Beschreibung, Betriebsanfang/-ende
Mainzer Straße 65	433.010.000-001.145	Kleintransporte 02/1979 bis 02/1981
Schleusenstraße 1	433.010.000-001.182	Baudekoration (Maler und Putzer) 03/1961 bis 04/1986 Computerservice und Reparatur sowie Ersatzteilvertrieb 12/1989 bis 12/1994
Schleusenstraße 4	433.010.000-001.267	Handel mit Waren und Dienstleistungen aller Art 02/1984 bis 12/1995

Tabelle 5: ALTIS-Einträge im Plangebiet (Fortsetzung)

8.2.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Straßenlärm im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Inneren des Plangebietes sowohl der maßgebliche Tag-Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) als auch der Nachtwert von 45 dB(A) eingehalten wird. Nach Norden, zur B 43 hin, kommt es jedoch tags zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 7 dB(A). sowie nachts um bis zu ca. 9 dB(A). Im Mischgebiet (MI) entlang der Mainzer Straße sind die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten, im Mischgebiet im Westen des Plangebietes überwiegend eingehalten. Lediglich in einem kleinen Bereich im Norden an der B 43 sind die Orientierungswerte tags/nachts um bis zu ca. 4/6 dB(A) überschritten.

Hinsichtlich des Fluglärms wurde festgestellt, dass das Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und innerhalb der Nachtschutzzone liegt. Die äquivalenten Dauerschallpegel betragen tags ca. LAeq,Tag = 58 bis 59 dB(A). Nachts betragen die äquivalenten Dauerschallpegel ca. LAeq,Nacht = 51 bis 52 dB(A) bzw. es treten nachts mindestens 6 Fluglärmereignisse mit einem Maximalwert des Schalldruckpegels von L_{Amax} ≥ 53 dB(A) innen auf. Damit ist im Plangebiet durch Fluglärmwirkungen in den Mischgebieten der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) eingehalten, der Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Tag-Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu ca. 4 dB(A) überschritten, der Nachtwert von 45 dB(A) um bis zu ca. 7 dB(A) überschritten.

8.2.1.6 Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Raunheim 29: steinzeitliche Siedlungsspuren, Raunheim 32: vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Die Lage der Fundstellen ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

8.2.1.7 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die in den vergangenen Jahren zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete auch im Plangebiet wahrscheinlich weiter zunehmen. Dies würde mit einer Erhöhung der Flächenversiegelung einhergehen, was negative Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildung haben sowie eine Zerschneidung und Verkleinerung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeuten würde. Diese Entwicklung hätte also letztlich auch für den Menschen negative Auswirkungen.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

8.2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich der Abrissarbeiten sind zu vernachlässigen, da es sich nicht um ein zusammenhängendes Bauvorhaben, welches innerhalb einer bestimmten überschaubaren Zeit verwirklicht wird, handelt. Es werden zukünftig nur einzelne, räumlich begrenzte Bauvorhaben im Sinne von Neu- und Anbauten oder Abriss mit Neubau durchgeführt. Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt ausschließlich innerhalb heute bereits baulich in Anspruch genommener Flächen.

8.2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.2.2.1 Fauna

Hinsichtlich der Fauna sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen, ggf. mit einhergehendem Verlust von Bruthöhlen
- Überbauung bislang un bebauter Flächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- Während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge
- Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes.

Das Plangebiet ist jedoch bereits durch Bebauung sowie Verkehr vorbelastet. Zudem werden wichtige Grünbestände durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert und ergänzt, so dass insgesamt die Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere langfristig geschützt werden.

Die artenschutzrechtliche Prognose stellt fest, dass für Fledermäuse eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen derzeit nicht besonders wahrscheinlich ist. Bei den Vögeln ist der Wegfall von Nistmöglichkeiten im Bereich von Gebäuden oder innerhalb der wenigen, größeren Gärten möglich. Mehrfach genutzte Nester wurden jedoch bei den Übersichtsbegehungen im Juli 2019 im Gebiet nicht festgestellt.

Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten, wenn Arbeiten an Gehölzen im Winterhalbjahr erfolgen. Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.

Bei einzelnen Baumaßnahmen ist der Artenschutz im Rahmen des Bauantrags entscheidend.

8.2.2.2.2 Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen im Planungsgebiet liegt aufgrund der Festsetzung der GRZ bei 0,4 in den Wohngebieten bzw. 0,6 in den Mischgebieten (Überschreitung durch Nebenanlagen bis max. 0,6/0,8). Hierdurch sind jedoch keine anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da nach § 34 BauGB die Grundstücke entsprechend bebaut werden könnten.

Die Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Innenbereichen trägt zur Verminderung der Bodeninanspruchnahme bei. Die angestrebte moderate Nachverdichtung im Gebiet trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Baubedingt kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Ablageflächen im Bereich von unversiegelten Flächen kommen. Durch die Bauarbeiten fällt außerdem Bodenaushub an, wodurch die Lebensraum- und die Standortfunktion des Bodens auf dieser Fläche entfallen, seine physikochemischen Eigenschaften werden nachhaltig verändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (moderate Nachverdichtung).

Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Hinsichtlich der Vorbelastungen durch Altlasten (siehe Kapitel 8.2.1.4) ist festzustellen, dass es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um bereits bebaute Bereiche handelt und nicht um eine Neuplanung bislang unbebauter Bereiche. Zudem sind die betroffenen Grundstücke bereits seit Jahrzehnten mit Wohnhäusern im Sinne von § 34 BauGB bebaut und es erfolgt im Rahmen der Planung keine Änderung der Nutzungsstruktur (z.B. durch Festsetzung von Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis). Insofern wird durch die Planung weder ein Nutzungskonflikt ausgelöst noch das Thema Bodenbelastung ausgeklammert. Die Stadt Raunheim kann nicht alle Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen auf Ihre Kosten (bzw. der Allgemeinheit) hin untersuchen lassen. Hier sind die jeweiligen Grundstückseigentümer in der Pflicht bei evtl. Nutzungsänderungen (z.B. im Zuge von baulicher Nachverdichtung) entsprechende Untersuchungen durchführen zu lassen.

Die im Gebiet vorhandenen Altlasteneinträge werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

8.2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten.

Die bereits im Bestand auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und entsprechende Lärmpegelbereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich, da es sich hier um eine Bestandssituation handelt.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 6.1.2 aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der B43, der Einbau von Flüsterasphalt auf der B43, Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der B43 mit geschätzten Kosten von 1,5 Mio. Euro, Nutzungsgliederung, Einhaltung von Mindestabständen, Gebäuderiegel) sind auf Grund fehlender Zugriffsmöglichkeiten (Maßnahmen an der B43 unterliegen dem Straßenbaulastträger) oder auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung nicht umsetzbar. Hingegen können die Eigentümer durch eigene Maßnahmen an den Gebäuden (Grundrissorientierung, Verglasung, Wintergärten oder Brüstungen) die Lärmbelastung reduzieren.

Da gegenüber der Bestandssituation keine schutzbedürftigeren Nutzungen festgesetzt werden, werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch den Bebauungsplan keine (neuen) Konflikte geschaffen.

8.2.2.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die mögliche Nachverdichtung kommt es nur zu einer unwesentlichen Zunahme an erzeugten Abfällen, welche jedoch über die vorhandenen Entsorgungssysteme der Stadt (Abwasserkanal, Müllabfuhr) ordnungsgemäß entsorgt werden können.

8.2.2.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen unterliegen weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet. Ein Unfall- bzw. Havariefall ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Bodendenkmale ist festzustellen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines bereits nach § 34 BauGB bebauten Bereichs handelt. Durch den Bebauungsplan werden somit keine neuen Konflikte hervorgerufen. Die denkmalschutzrechtlichen Belange werden ausreichend in der Planung berücksichtigt und die Bereiche mit Bodendenkmälern gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Sofern auf Grundlage des Bebauungsplans bauliche Erweiterungen geplant werden, müssen die jeweiligen Eigentümer im Zuge der Bauanträge gemäß § 20 HDSchG ggf. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einholen. Die Stadt Raunheim kommt mit der Darstellung der vorhandenen Bodendenkmäler in der Planzeichnung Ihrer Sorgfalts- und Informationspflicht in ausreichendem Maße nach.

8.2.2.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Vorhaben innerhalb benachbarter Gebiete sind nicht bekannt bzw. innerhalb dieser Gebiete bestehen keine relevanten Umweltprobleme. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz, die über den Schutzanspruch der Wohngebiete hinausgehen, liegen nicht vor. Natürliche Ressourcen werden innerhalb des bereits baulich in Anspruch genommenen Bereiches nicht weitergehend in Anspruch genommen.

8.2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Durch die Erhaltung großflächiger Gehölz- und Grünbestände im Plangebiet werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima minimiert.

8.2.2.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Planung unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet.

8.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich.
- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze.
- Erhaltung von Gehölz- und Grünbestände.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Darüber hinaus sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

8.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1 und 2 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Das Hauptziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Begrenzung der zunehmenden Flächenversiegelung, was aus naturschutzfachlicher Sicht als sehr sinnvoll zu bewerten ist. Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist dementsprechend unter den Gesichtspunkten der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gelisteten Belange nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll.

8.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG die Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i BauGB genannten Belange, zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob eine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen besteht. Dies bezieht sich zum einen darauf, ob Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen im Bebauungsplan vorgesehen sind, z.B. Explosionen oder starke Brände auslösen können. Dabei kommt es darauf an, ob und inwieweit der Bebauungsplan vorhabenbezogen ist oder nach Lage der Dinge damit gerechnet werden kann, dass sich solche Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans ansiedeln werden. Zum anderen können Ereignisse außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans auf im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen in einer Weise einwirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellt; dazu können z.B. Erdbeben und Erdbeben gehören (an sich auch Schäden durch Hochwasser). Danach kann auch die „Schwere“, also das Ausmaß der Unfälle oder Katastrophen beurteilt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden keine speziellen Vorhaben zugelassen. Es handelt sich somit um einen Angebotsbebauungsplan, dessen zulässige Nutzungen sich nach der BauNVO richten. Auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) kann weitestgehend ausgeschlossen werden, dass sich Vorhaben als Verursacher von Unfällen und Katastrophen im Gebiet ansiedeln. Es besteht keine „Anfälligkeit“, also bestimmte nach Lage der Dinge über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle oder Katastrophen. Somit gehen von der Planung auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB) aus. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Betriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie vorhanden, bzw. das Plangebiet liegt nicht innerhalb einzuhaltender Sicherheitsabstände eines Störfallbetriebes.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

8.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist die Einschränkung der baulichen Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Bereichs sowie die Sicherung von Gehölz- und Grünbeständen.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes* zeigt, dass sich eine gewachsene Siedlungsstruktur entwickelt hat, in der eine typische Wohnbebauung mit z.T. großzügigen Hausgärten vorherrscht. Das Gebiet ist insgesamt mäßig durchgrünt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Im Rahmen der *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes* werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Artenschutzes werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Planung eintreten. Zwar ist durch die moderate Nachverdichtung mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen, jedoch findet die Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges statt.

Es werden wichtige Grün- und Gehölzflächen durch Erhaltungs- sowie Anpflanzfestsetzung dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden.

Insgesamt sind durch die maßvolle Nachverdichtung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Bei Eingriffen im Bereich von Bodendenkmälern ist gemäß § 20 HDSchG ggf. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einholen.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* würden die in den vergangenen Jahren zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete wahrscheinlich weiter zunehmen, was negative Auswirkungen auf das Kleinklima, die Grundwasserneubildung sowie auf Lebensräume für Tieren und Pflanzen bedeuten würde.

Gesonderte *Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen* sind - über die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus - auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

8.3.4 Referenzliste der Quellen

Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

- Geoportal.hessen.de
- Bodenviewer.hessen.de
- Gruschu.hessen.de
- Natureg.hessen.de

Weitere Quellen siehe artenschutzrechtliche und schalltechnische Untersuchung (Anlagen).

<p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasser</u> Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. Die Belange des Grundwasserschutzes sowie die hohen Grundwasserstände wurden ausreichend berücksichtigt. Die Wasserversorgung kann als gesichert betrachtet werden.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Die Ausführungen unter Punkt 3.4.3.1 der Begründung sind nicht korrekt, da sich das Plangebiet in Anteilen über das Hochwasser - Risikogebiet sowie das Überschwemmungsgebiet des Mains erstreckt. Für das Hochwasser - Risikogebiet gelten u. a. die Anforderungen nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Ich bitte dies entsprechend in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die Stadt Raunheim gibt zum Thema Altstandorte und Einzelfallrecherche im Umweltbericht folgendes an: „Hinsichtlich der Vorbelastungen durch Altlasten (siehe Kapitel 8.2.1.4) ist festzustellen, dass es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um bereits bebaute Bereiche handelt und nicht um eine Neuplanung bislang un bebauter Bereiche. Zudem sind die betroffenen Grundstücke bereits seit Jahrzehnten mit Wohnhäusern im Sinne von § 34 BauGB bebaut und es erfolgt im Rahmen der Planung keine Änderung der Nutzungsstruktur (z.B. durch Festsetzung von Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis). Insofern wird durch die Planung weder ein Nutzungskonflikt ausgelöst noch das Thema Bodenbelastung ausgeklammert. Die Stadt Raunheim kann nicht alle Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen auf Ihre Kosten (bzw. der Allgemeinheit) hin untersuchen lassen. Hier sind die jeweiligen Grundstückseigentümer in der Pflicht bei evtl. Nutzungsänderungen (z.B. im Zuge von baulicher Nachverdichtung) entsprechende Untersuchungen durchführen zu lassen.“</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt. <i>Die Begründung wird entsprechend redaktionell berichtigt.</i></p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

	<p>Die Vorgehensweise findet in diesem Einzelfall meine Zustimmung. Aktuelle Einzelfallrecherchen müssen hier derzeit nicht durchgeführt / vorgelegt werden. Das B-Plan-Verfahren kann fortgesetzt werden.</p> <p>Von dem Dezernat „<u>Immissionsschutz</u>“ werden gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.</p> <p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren ha-</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	ben Sie grundsätzliche Aussagen dieser Art aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt.“ (...)	
2 29.07.2020	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenARCHÄOLOGIE)</p> <p>(...) „Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 7 Punkt C1 der textlichen Festsetzung und Seite 57 Punkt 8.2.1.6 der Begründung).</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.“ (...)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Hinweis: Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege ging nicht ein.</i></p>
3 19.08.2020	<p>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</p> <p>(...) „Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde.</p> <p>Der Fachdienst Bauaufsicht empfiehlt, die folgende Festlegung nochmals zu überdenken.</p> <p>Unter Ziffer 9 wird die Zahl der Wohnungen in Gebäuden geregelt. Die Anzahl der Gebäude pro Grundstück ist jedoch nicht geregelt. Da sich die zulässige Zahl der Wohnungen auf Wohngebäude bezieht wird geraten, die Mindestgröße eines Baugrundstückes und Grundstücksanteils pro Wohngebäude festzulegen.</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Da bei den anderen Bebauungsplänen (z.B. Südlich der Bahn, Östlich und westlich der Bahnhofstraße) eine solche Regelungen nicht vorgenommen wurde, wird auch beim vorliegenden Bebauungsplan aus Gleichheitsgründen darauf verzichtet. Die mögliche Anzahl von Wohngebäuden auf einem Grundstück wird über die GRZ, die überbaubare Fläche, in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Raunheim ausreichend geregelt.</p> <p>Im gesamten Gebiet sind zukünftig lediglich 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Insofern ist die Anzahl der Wohnungen im Gebiet auch bei einer durchgeführten Grundstücksteilung weiterhin</p>

	<p>Darüber hinaus wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gebiet 2 (MI) nach unserer Kenntnis Gewerbenutzungen deutlich unterrepräsentiert sind und daher in diesem Bereich, zukünftig jegliche Erweiterungen nur Richtung Gewerbe zugelassen werden können.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans zur Begrenzung der innerörtlichen Flächenversiegelung nach zweiter Vorlage nunmehr keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise.</p> <p><u>Forderungen</u></p> <p>1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800</p>	<p>ausreichend reglementiert.</p> <p>Die Festsetzung eines Grundstücksanteils pro Wohngebäude kann mangels Rechtsgrundlage planungsrechtlich nicht vorgenommen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist hier nicht einschlägig.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: In der Begründung wird im Kapitel 3.4.3.4 dargelegt, dass die die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz unter Anwendung der technischen Regelwerke sichergestellt ist und der Hydrantenabstand von 120 Meter nicht überschritten wird. Die Hinweise des Fachdienstes Gefahrenschutz (z.B. zu Rettungswegen) sind im Rahmen der Bauanträge zu berücksichtigen. Für den</i></p>
--	---	---

	<p>l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.</p> <p>2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.</p> <p>Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.</p> <p>Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.</p> <p>3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.</p>	<p><i>Bebauungsplan ergibt sich hier kein Festsetzungsbedarf.</i></p>
--	--	---

	<p><u>Hinweise</u></p> <p>1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.</p> <p>2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.</p> <p>3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.“ (...)</p>	
Sonstige Träger öffentlicher Belange – Beteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB		
4 21.07.2020	Amprion GmbH (...) „Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“ (...)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Die örtlichen Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.</i>
5 17.08.2020	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (...) „Vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.“ (...)</p>	
<p>6 17.08.2020</p>	<p>Mainzer Netze GmbH</p> <p>(...) „Bezug nehmend auf das Schreiben vom Büro GPM vom 14.07.2020 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan-Entwurf "Schleusenstraße, TOEB" von Seiten der Mainzer Netze GmbH keine Bedenken bestehen. Das Plangebiet ist bereits mit einer Gasversorgung voll erschlossen. Unsere Stellungnahme vom 06.04.2020 hat weiterhin Bestand.“ (...)</p> <p><i>Wortlaut der Stellungnahme vom 06. April 2020:</i></p> <p>(...) „Bezug nehmend auf das Schreiben vom Büro GPM vom 02.03.2020 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den frühzeitigen Plan-Entwurf keine Bedenken bestehen. Unsere Belange sind in der Begründung unter Pkt. 3.4.1 ausreichend genannt. Das Gebiet ist bereits mit Gas erschlossen und wird weiterhin gewährleistet.“ (...)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7 17.08.2020</p>	<p>Regionalverband FrankfurtRheinMain</p> <p>(...) „Wie bereits in unserem Schreiben vom 24.03.2020 mitgeteilt, bestehen zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den gesamten Bereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Gemischte Baufläche, Bestand“ (ca. 4,6 ha) dar. Die davon abweichende Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (ca. 2,4 ha) im Bebauungsplan widerspricht allerdings nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Eine Anpassung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen.</p> <p>Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.“ (...)</p>	
<p>8 18.08.2020</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main</p> <p>(...) „Wir danken Ihnen für die uns erneut eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme. Inhaltlich halten wir an den Ausführungen in unserer zusammen mit der Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau gemeinsam verfassten Stellungnahme vom 26. März 2020 vollumfänglich fest. Diese fügen wir Ihnen zur Kenntnis erneut mit anbei.“ (...)</p> <p><i>Wortlaut der Stellungnahme vom 26. März 2020:</i> (...) „Die Planungen betreffen Flächen im Innenbereich Raunheims im Bereich „Nördlich der Bahn“ sowie im Einzugsgebiet des S-Bahnhaltepunktes in Raunheim. Die Bereiche sind durch Wohnnutzung in klassischer Einzelhausbebauung geprägt. Die Planungen stellen einen weiteren Schritt in der Überplanung des gesamten Stadtgebiets Raunheims dar mit dem expliziten Ziel, weitere Nachverdichtung in Raunheim weitestgehend zu deckeln bzw. auszuschließen. Hintergrund ist die Befürchtung negativer Folgen für Mensch und Umwelt aufgrund vermeintlich zu hoher Bevölkerungsdichte, bedingt durch den anhaltenden Zuzug in die Rhein-Main-Region und nach Raunheim. Den Auftakt der Planungen bezüglich der Deckelung der Nachverdichtung in Raunheim bildete 2018 der Bebauungsplan 61.23.48 „Südlich der Bahn“, gefolgt von den Plänen 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“ sowie 61.23.46 „Östlich der Bahnhofstraße“, zu denen wir uns bereits kritisch geäußert hatten. Letztlich laufen die Planungen auf die Frage hinaus, wie Kommunen im Ballungsraum mit Zuzug und Nachverdichtung umgehen wollen und sollen. Dazu äußern sich die Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau und die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wie folgt: Die Stadt Raunheim als Unterzentrum liegt komplett im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens. Eine Ausweisung neuer Wohngebiete</p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Begründung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und die Stadt Raunheim hier unterschiedlicher Auffassung sind.</i></p> <p><i>In Raunheim sind spezifische Gegebenheiten bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Raunheim besitzt lediglich einen Kernsiedlungsbereich und hat keine Stadtteile. Zudem ist das Stadtgebiet flächenmäßig im Vergleich zu anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet relativ klein. Weiterhin liegt die Stadt vollständig innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone des Frankfurter Flughafens. Die Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten sind somit ausschließlich auf den Innenbereich beschränkt. Es ist jedoch klar, dass eine Siedlungsentwicklung (wie sie andere Städte im Rhein-Main-Gebiet aufweisen) nicht unbegrenzt im Innenbereich durchführbar ist. Im Rahmen der Planung erfolgt keine „Abriegelung“ oder „Einfrierung“ des derzeitigen Entwicklungsstandes in Raunheim, da durchaus noch Entwicklungspotential durch An-, Um- und Neubauten ermöglicht wird; allerdings eben nicht unbegrenzt.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Dichtewerte hat das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 02.04.2020 festgestellt: „Da es sich bei der Planung um eine städtebauliche Bestandsordnung handelt, bestehen diesbezüglich insgesamt keine Bedenken. Hinsichtlich der Dichtewerte weise ich insbesondere auf die Rechtsprechung vom Oktober 2016 hin (4 C 962/15.N). Die Aussagen hierzu in der Begründung sind aus meiner Sicht nachvollziehbar.“</i></p>

ist daher für Raunheim nicht möglich. Wie die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main insgesamt ist auch Raunheim in den letzten Jahren von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs geprägt. Überdies ist ein Ende dieser Entwicklung allen Prognosen nach nicht absehbar. Mit diesem Bevölkerungszuzug muss daher konstruktiv umgegangen werden. Wir halten den Ansatz einer generellen Verhinderung des Zuzugs nach Raunheim durch ein Verbot in Gestalt einer planungsrechtlichen Unterbindung von Nachverdichtung nach wie vor für falsch. Im vorliegenden Plangebiet „Schleusenstraße“ ist sie darüber hinaus auch nicht sinnvoll, da hier noch Nachverdichtungspotentiale für Raunheim zu heben sind, denn gerade hier liegt eine relativ geringe Bevölkerungsdichte im Vergleich zu den anderen Stadtquartieren Raunheims, insbesondere den Quartieren „Ringstraßengebiet“ und „An der Lache“ vor, wo die Bevölkerungsdichte jeweils circa doppelt so hoch ist (jeweils über 12.000 Einwohner je km², während es im Plangebiet ca. 6.600 Einwohner je km² sind), gerade hier bestehen durch rückwärtige Gärten Flächenreserven für bspw. ein Bauen in zweiter Reihe, wie laut Planunterlagen bereits vereinzelt realisiert, sowie Möglichkeiten der Aufstockung der bestehenden, in der Regel zweistöckigen Gebäude um weitere Stockwerke, gerade hier liegt durch die Nähe zur, teilweise fußläufig erreichbaren, S-Bahnstation mit viertelstündlicher Taktung nach Frankfurt / Offenbach / Hanau und Mainz / Wiesbaden eine hervorragend ausgebaute Anbindung an den ÖPNV vor. Auch verfängt das angeführte Argument der vermeintlich bald erreichten Dichtevorgaben aus dem Regionalplan nicht, da diese hierzu einen Dichtewerte von 45 bis 50 Wohneinheiten pro Hektar für Bereiche im Einzugsbereich von vorhandenen oder geplanten S- und U-Bahn-Haltestellen vorsehen (siehe Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Z3.4.1-9).

Aus diesen Gründen sollte eigentlich insbesondere in den hier betrachteten Bereichen Raunheims gezielt nachverdichtet werden, statt dies zu verhindern. Hinzu kommt, dass ein Nachverdichtungsverbot einer Verteuerung von Wohnraum Vorschub leistet, denn das Angebot wird fixiert und dadurch verknappt, während die (Wohnraum-)Nachfrage absehbar steigt. Dies ist ungünstig, denn in der Metropolregion wird vor allem bezahlbarer Wohnraum benötigt, den sich beispielsweise auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Handwerksbetrieben leisten kön-

Die Planung steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Die vorgebrachte diffuse Annahme bzw. Befürchtung, dass durch die vorliegende Planung Gewerbegebiete in anderen Kommunen im Rhein-Main-Gebiet in ihrer Existenz bedroht werden, ist inhaltlich nicht begründet und aus Sicht der Stadt Raunheim abzulehnen.

Die städtebauliche Begründung für die Planung ist umfangreich und erschöpfend in Kapitel 2 dargelegt. Die einzelnen Punkte stellen dabei in ihrer Gesamtheit den Grund für die Beschränkung der Nachverdichtung in Raunheim dar. Gerade weil Raunheim im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens liegt und somit keine Möglichkeit besitzt, durch Ausweisung von neuen Wohngebieten seine Siedlungsdichte zu erhöhen, ist eine ungezügelt und ungebremste Nachverdichtung in einem Stadtgebiet von nur geringer Größe städtebaulich nicht vertretbar.

Auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Klimadiskussion ist eine unregelmäßige Nachverdichtung und damit die Vernichtung der noch verbleibenden innerstädtischen bislang nicht bebauten Grünflächen nicht zu rechtfertigen.

	<p>nen müssen.</p> <p><i>Wir befürchten darüber hinaus, dass, sollte ein Nachverdichtungsverbot tatsächlich greifen, der Druck aus dem Bevölkerungszuzug zur Nutzung von Umgehungsstrategien führt, die insbesondere zu Lasten von Gewerbeflächen gehen. Schon länger beobachten wir die Tendenz zum Drängen von (eigentlich illegaler) Wohnnutzung in gewerblich genutzte Bereiche und in der Folge Boden- und Mietpreissteigerung, Nutzungskonflikte und letztlich Verdrängung von gewerblichen Nutzungen. Diese würden durch die Planungen zu Lasten des Gewerbes und Handwerks, das auf verfügbare und bezahlbare Gewerbeflächen angewiesen ist, unnötig verschärft.</i></p> <p><i>Wir müssen daher erneut und mit Nachdruck dafür plädieren, die Planungen zum Ausschluss von Nachverdichtung aufzugeben. Dies ist in Anbetracht der Wohnungsmangelsituation im Rhein-Main-Gebiet geboten und im Plangebiet ohne weiteres umsetzbar. Es wäre nicht akzeptabel, dass ansonsten andernorts Wohnen weiter an Gewerbe heranrücken würde mit all den damit verbundenen Einschränkungen und Belastungen, weil vermeintlich sonst nicht ausreichend Wohnflächen in der Region ausgewiesen werden könnten.</i></p> <p><i>Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.“ (...)</i></p>	
<p>9 20.08.2020</p>	<p>IHK Darmstadt</p> <p>(...) „Vielen Dank für die erneute Beteiligung. Wir halten unsere vorgebrachten Anmerkungen aus vorangegangener Stellungnahme nach wie vor aufrecht.“ (...)</p> <p><i>Wortlaut der Stellungnahme vom 26. März 2020: (...) „Die Stadt Raunheim ist ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort im Herzen der Metropolregion Rhein Main, was sich im starken Bevölkerungswachstum von 11,3% innerhalb der letzten 7 Jahre abbildet. Raunheim hat bedingt durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet keine Möglichkeit Neubauf Flächen zu erschließen, weshalb der Druck auf bestehende Flächen immer größer wird und zu Fehlentwicklungen in der Innenentwicklung</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird insgesamt nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Begründung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK und die Stadt Raunheim hier unterschiedlicher Auffassung sind. Raunheim stellt in der Tat keine Insel im Rhein-Main-Gebiet dar, jedoch sind hier spezifische Gegebenheiten bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Raunheim besitzt lediglich einen Kernsiedlungsbereich und hat keine Stadtteile. Zudem ist das Stadtgebiet flächenmäßig im Vergleich zu anderen Städten im Rhein-Main-Gebiet relativ klein. Weiterhin liegt die Stadt vollständig innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone des Frankfurter Flughafens. Die Siedlungsentwick-</i></p>

<p><i>führt. Der Magistrat der Stadt Raunheim hat sich (u.a.) aufgrund dessen, auf die Begrenzung des Bevölkerungswachstums verständigt und möchte dies durch die Aufstellung von Bauleitplänen steuern.</i></p> <p><i>Ziel ist die maßvolle Nachverdichtung zur Wahrung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Der hier zur Stellungnahme vorliegende Bebauungsplan ist einer von insgesamt 14 Planverfahren. Da das Planungsziel insgesamt jedoch gleich ist, halten wir unsere bereits vorgebrachten Einwände auch für diesen Bebauungsplan aufrecht, die wir hier noch einmal wiedergeben.</i></p> <p><i>Die IHK Darmstadt versteht das Erfordernis der baurechtlichen Steuerung, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Was wir jedoch nicht nachvollziehen können und im höchsten Maße kritisch sehen, ist die Absicht Raunheim „abzuriegeln“ und auf dem derzeitigen Entwicklungsstand einzufrieren. Raunheim ist keine Insel und im Kerngebiet der Rhein Main Region sind fast alle Kommunen mit steigenden Bevölkerungszahlen und damit einhergehenden Konsequenzen konfrontiert. Jedoch bedarf es einer anderen Strategie um Raunheim zukunftsfähig aufzustellen. Eine Nachverdichtung ist in den meisten Fällen wirtschaftlich und sozialverträglich darstellbar.</i></p> <p><i>Sofern die Abstandsflächen gemäß § 6 HBO eingehalten werden, ist die notwendige Belichtung, Belüftung und Besonnung garantiert und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Die Wohneinheitendichte für das gesamte Stadtgebiet von Raunheim wird mit 42 WE/ha angegeben, was noch immer weit hinter den Dichtevorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans liegt. Die Dichtevorgaben (Z.3.4.1-9) sehen 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 vor. Zukünftig sollen die Dichtewerte im Regionalplan auch als Mindestwerte angesetzt werden, laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt. Was deutlich macht, dass vor allem in den Kommunen entlang der Schienenwege die Wohnkonzentration aus regionalplanerischen Aspekten für die Region wichtig ist.</i></p>	<p><i>lungsmöglichkeiten sind somit ausschließlich auf den Innenbereich beschränkt. Es ist jedoch klar, dass eine Siedlungsentwicklung (wie sie andere Städte im Rhein-Main-Gebiet aufweisen) nicht unbegrenzt im Innenbereich durchführbar ist. Im Rahmen der Planung erfolgt keine „Abriegelung“ oder „Einfrierung“ des derzeitigen Entwicklungsstandes in Raunheim, da durchaus noch Entwicklungspotential durch An-, Um- und Neubauten ermöglicht wird; allerdings eben nicht unbegrenzt.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Dichtewerte hat das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 02.04.2020 festgestellt: „Da es sich bei der Planung um eine städtebauliche Bestandsordnung handelt, bestehen diesbezüglich insgesamt keine Bedenken. Hinsichtlich der Dichtewerte weise ich insbesondere auf die Rechtsprechung vom Oktober 2016 hin (4 C 962/15.N). Die Aussagen hierzu in der Begründung sind aus meiner Sicht nachvollziehbar.“</i></p> <p><i>Die Planung steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben.</i></p> <p><i>Die Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke beschränkt sich auf die wertvollen innerörtlichen Garten- und Grünflächen, welche insbesondere aus klimatischen Gründen eine wichtige Funktion übernehmen. Hier können die Eingriffe bei einer ungezügelter Bebauung dieser Flächen auch mit Maßnahmen wie Dach- oder Fassadenbegrünung nur begrenzt gemindert werden. Ein adäquater Ausgleich innerhalb der Siedlungsfläche (z.B. durch Schaffung neuer Grünflächen) ist mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich.</i></p> <p><i>Die Entwicklung von Immobilienpreise ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</i></p>
---	---

Zu den, in der Begründung aufgeführten negativen Folgen möchten wir folgende Anmerkungen geben:

Zunahme von Flächenversiegelungen mit ökologischen Folgen & Abwasserentsorgung - Durch verschiedenste Maßnahmen wie Zisternen, Entsiegelung und Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster sowie Dach- und Fassadenbegrünung kann eine Doppelte-Innenentwicklung umgesetzt werden

Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherung sozialer Bedürfnisse - Durch die Verknappung von Bauflächen bzw. Begrenzung der baulichen Ausnutzung werden die Immobilienpreise in Raunheim stark steigen und einer Gentrifizierung Vorschub leisten. Welche Gegenmaßnahmen trifft die Stadt Raunheim? Wo sollen Alleinstehende und Geringverdiener in Raunheim wohnen?

Beeinträchtigung des Ortsbildes - Hier ist die Stadt Raunheim gefragt neue moderne Quartiere zu entwickeln! Eine Überplanung der bestehenden Wohngebiete mit der Öffnung zu modernem Geschossbau mit alternativen Mobilitätskonzepten ist weitaus zukunftsfähiger als den derzeitigen Stand einzufrieren.

Zunehmende Parkdrucksituation - Auch hier hat die Stadt Raunheim weitaus mehr Spielraum und Steuerungsfunktion als „Alle Schotten dicht machen“. Raunheim ist an die umliegenden Zentren gut angebunden. Eine Änderung der Stellplatzsatzung und Schaffung von Angeboten für alternative Mobilitätskonzepte (Car- und Bike-Sharing) sollten geprüft und umgesetzt werden.

Vorliegende Planung kann nur als Zeitpuffer für die Ausarbeitung eines zukunftsfähigen Leitbildes für die städtebauliche Entwicklung dienen. Wir haben die Stadt Raunheim mit dem Gewerbegebiet „Drei gewinnt“ als fortschrittliche Kommune mit einer gewissen Leuchtturmfunktion wahrgenommen. Wir sprechen daher der Stadt Raunheim Mut zu, auch für die Wohnraumentwicklung alternative Wege zu gehen.

Mit unserer Stellungnahme schließen wir nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Bedenken haben, die uns nicht bekannt sind.“ (...)

<p>10 04.07.2020</p>	<p>BUND Rüsselsheim/Raunheim</p>	
	<p>(...) „Das Planungsbüro GPM hat uns mit Email vom 02.04.2020 Gelegenheit gegeben, als Träger öffentlicher Belange im Rahmen unserer Zuständigkeit zu obigem Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Unsere nachfolgende Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND-Landesverbands Hessen.</p> <p>Hinweis: Alle in Schrägschrift dargestellten Texte sind Zitate aus der Bauleitplanung. Zu Begründung mit Umweltbericht Nachteile für die Stadt Raunheim durch weiteren Ausbau mit Wohneinheiten In Abschnitt 1.4 sind sehr deutlich die Nachteile bei weiterem Ausbau beschrieben. Wir nehmen nachfolgend dazu Stellung.</p> <p><i>1.4 Mögliche Auswirkungen eines weiteren Bevölkerungswachstums 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: a) 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 der technischen Infrastruktur, insbesondere bei Starkregenereignissen andererseits. Wie kann dann im Abschnitt 3.4.3.26 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen folgendes gesagt werden? 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. Fakt ist doch, dass jegliche Bebauung Grünflächen frisst und damit auch Versickerungsflächen. Das hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildung, sondern auch auf die problembehaftete Abwasserentsorgung der Stadt. Dieses Problem wegzudiskutieren mit dem Argument, dass für neue</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Beschreibung in Kapitel 1.4 handelt es sich um das Szenario einer ungezügelten Nachverdichtung im Innenbereich, welche durch die Planung ja gerade verhindert wird. Eine gesteuerte, maßvolle Nachverdichtung bleibt weiterhin möglich. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem bisherigen Zustand (Bebauung nach § 34 BauGB) auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung / Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (ca. 8.300 m²) eine Reduzierung von Baumöglichkeiten.</p>

<p>Flächenbefestigungen (z.B. Stellplätze) wasserdurchlässige Belege vorgeschrieben werden, oder dass im Plangebiet ausreichend unbebaute Flächen für eine Versickerung verbleiben, ist unredlich. Die Lösung kann nur sein: Keine weitere Bebauung.</p> <p>Bedauerlicherweise enthält die BLP keinen Hinweis darauf, wie viel von der Gesamtfläche von rund 4,6 ha noch überbaut werden kann (siehe Abschnitt 8.1.2). Auch den entsprechenden Darstellungen in Abschnitt 3.4.3.7 Verminderung der Grundwasserneubildung können wir nicht beipflichten.</p> <p><i>b) Darüber hinaus gehen mit einer zunehmenden Flächenversiegelung negative Auswirkungen auf das Kleinklima einher, sollten relevante Grünstrukturen und Freiräume verdrängt werden.</i></p> <p><i>8.2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels Im Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Durch die Erhaltung großflächiger Gehölz- und Grünbestände im Plangebiet werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima minimiert.</i></p> <p>Konkrete Vorgaben zur Minderung der Auswirkungen auf das Klima (klimagerechte Stadtentwicklung) sehen wir nicht, obwohl sie äußerst zu begrüßen wären. Im Gegenteil, durch die zusätzliche Versiegelung und die Minimierung von Grünflächen und heute noch erhaltener Bäumen und Gebüsche wird sich das Kleinklima verschlechtern. Ein neuer Bebauungsplan könnte Photovoltaik, Erdwärme, Mini-BHKWs als zumindest wünschenswert für eine bevorzugte Baugenehmigung vorschreiben. Ebenso könnten Flachdächer mit Dachbegrünung vorgeschrieben werden, um einen Ausgleich für entfallene Grünflächen zu schaffen. Ansonsten gleiche Stellungnahme wie unter a).</p>	<p>Da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist, sind nachträgliche Festsetzungen zu Photovoltaik, BHKW, Erdwärme etc. nicht sinnvoll. Solche Systeme sind inzwischen Standard und zur Einhaltung der EnEV auch erforderlich bei Neubauten.</p> <p>Durch die Planung werden ja gerade Grünflächen erhalten, die ansonsten nach § 34 BauGB bebaubar wären.</p> <p>Beim Neubau von Anbauten und Nebengebäuden ist eine Dachbegrünung bei Flachdächern bereits festgesetzt.</p>
--	--

<p>c) <i>Das Netz der technischen Infrastruktur in Raunheim ist im Bestand für eine Einwohnerzahl von 15.000 Einwohnern dimensioniert. Eine Erweiterung auf bis zu 17.000 Einwohner ist möglich, dann ist jedoch die Kapazitätsgrenze erreicht. Bei einer weiteren Nachverdichtung müsste viel Geld in den Ausbau der technischen Infrastruktur investiert werden, hierunter Kanal- und Wasser- netze, als auch die Stromnetze.</i></p> <p><i>Weitere Hinweise auf diese Problematik sind in den Abschnitten 3.4.3.19 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und 3.4.3.20 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zu finden.</i></p> <p>Einwohnerzahl Raunheims am 31.12.2018 = 16.998. Die Homepage der Stadt verrät noch nicht den heutigen Stand. Es ist zu vermuten, dass die Zahl der Einwohner die Grenze von 17.000 bereits weit überschritten hat und nun viel Geld in den Ausbau der technischen Infrastruktur investiert werden muss.</p> <p>Lohnt es sich, mit neuen Bauvorhaben evtl. weitere vielleicht 100 neue Bürger in die Stadt zu locken? Wir sagen nein, denn der Naturschutz und verantwortliches Kostenmanagement der Stadt haben Vorrang.</p> <p>d) <i>Die Ausstattung an sozialer Infrastruktur ist ebenfalls nicht für eine weitere Zunahme der Bevölkerung ausgelegt. Bereits heute sind die Folgen des Bevölkerungswachstums spürbar, indem bestehende Einrichtungen erweitert und neue geschaffen werden müssen, um der Nachfrage gerecht zu werden. 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.</i></p> <p>Ein eklatanter Engpass zeigt sich seit Jahren im Ziegelhüttenweg. Dort ist seit Langem kein gleichzeitiger Gegenverkehr mehr möglich. Dieses Problem wird in der Bauleitplanung nicht in Angriff genommen.</p> <p>Zu 4.2 Naturschutz Hier wird ausgesagt: Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB</p>	<p>Mit der Planung soll ein ungezügelter Zuwachs an Einwohner ja gerade verhindert werden.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und im Bebauungsplan auch nicht festsetzbar.</p> <p>Hierzu die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vom 06.04.2020:</p>
---	---

<p>zu entscheiden. <i>Einschlägig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bestimmungen von § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).</i> <i>Zu 8.1.4, Ziele des Umweltschutzes</i> <i>Hier wird konträr ausgesagt:</i> <i>Es wird oben festgestellt, dass kein Ausgleich erforderlich ist.</i> Nach unserer Kenntnis ist gem. BNatSchG, § 15 Abs. 2 festgelegt, dass der Verursacher verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Wir sehen in der neuen Planung folgende gewichtige Verstöße gegen den Naturhaushalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verminderung von Grünflächen und damit Verschlechterung des Kleinklimas - Verminderung von Versickerungsflächen und damit Gefährdung der Grundwasserneubildung - Evtl. Fällen alter Bäume, die den Bauvorhaben im Wege stehen und damit Minderung von Brutplätzen für die Vögel - Durch Baumaßnahmen Verminderung der Luftzirkulation und damit früheres Austrocknen benachbarter Grundstücke, was auch zu mehr künstlicher Bewässerung und Düngung führt - Negative Auswirkungen auf das Netz der technischen Infrastruktur in Raunheim <p>Demnach sind wir der Meinung, dass Ausgleich erforderlich ist.</p> <p>Zu Textliche Festlegungen, Begründungen Zu 5. Artenschutz <i>5.1 Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.</i> Wir denken, dass hier die Bauherrschaft größtenteils überfordert ist. Derlei Überprüfungen sind durch Fachpersonal durchzuführen!</p> <p><i>5.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung</i> <i>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird</i></p>	<p><i>„Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken, zumal die Planung eine Begrenzung der innerörtlichen Flächenversiegelung vorsieht. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft setzt die Planung eine Beschränkung der Neuversiegelungen, wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze sowie den Erhalt innerörtlicher Grün- und Freiflächen fest. Darüber hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne gegenüber der gegenwärtig möglichen Bebauung nach § 34 BauGB erfolgt.“</i></p> <p>Die Bauherrschaft ist verpflichtet, sich entsprechenden Fachpersonals zu bedienen (ebenso wie bei Statik, Brandschutz etc.).</p> <p>Die Empfehlung unter Punkt C.5.2 wird wie folgt geändert:</p>
---	---

	<p>empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen der Vergangenheit angehören.</p> <p>Unter Beachtung des Insektenschwunds in der jüngeren Vergangenheit halten wir diese Position für sehr wichtig. Wir wissen aus Versuchen, dass LED Leuchten, die nach oben abgeschirmt sind und nicht wie Kugelleuchten ringsherum nachtaktive Insekten anziehen, nicht nur aus Klimaschutzgründen, sondern auch aus Arten-schutzgründen von Vorteil sind.</p> <p>Die Versuche zeigten, dass Metallhalogen-Dampflampen fünfmal mehr Insekten anlocken als LED, und dass Leuchten, die nur nach unten strahlen, ("Full-Cut-Off") insektenfreundlicher sind als Kugelleuchten. Besonders insektenfreundlich sind warmweiße LEDs.“ (...)</p>	<p>„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende, warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden.“</p>
B. Nachbargemeinden – Abstimmung nach § 2 (2) BauGB		
11 21.07.2020	Stadt Rüsselsheim	
	Da die Belange der Stadt Rüsselsheim nicht weiter betroffen sind, erfolgt keine weitere Stellungnahme.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12 29.07.2020	Stadt Hattersheim	
	Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir aus heutiger Sicht keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorzutragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13 06.08.2020	Stadt Flörsheim	
	Wir dürfen Ihnen mitteilen, dass durch das o. a. Bauleitplanverfahren der Stadt Raunheim die von der Stadt Flörsheim am Main wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C. Öffentlichkeit – Beteiligung nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB

Keine Stellungnahmen eingegangen.

Fraktionsantrag

- öffentlich -

Datum: 27.08.2020

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich I
Fachdienst	FT I.1.b
Antragsteller	@ATS@

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.09.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.09.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2020	beschließend

Betreff:
Antrag SPD-Fraktion;
Instandsetzung des Verbindungsweges zwischen
Elbestraße und Neckarstraße

Anlage(n):

(1) 2020-816 SPD-Antrag Instandsetzung Verbindungsweg Elebestraße-Neckarstraße

■ WIR BEWEGEN RAUNHEIM 2.0!

2020-816

SPD Fraktion Raunheim • Herberich-Am Stadtzentrum 5 C-65479 Raunheim

Herr
Stadtverordnetenvorsteher
Angelo Pellili
Am Stadtzentrum 1
65479 Raunheim

1. Vorsitzender:
Michael Gluch

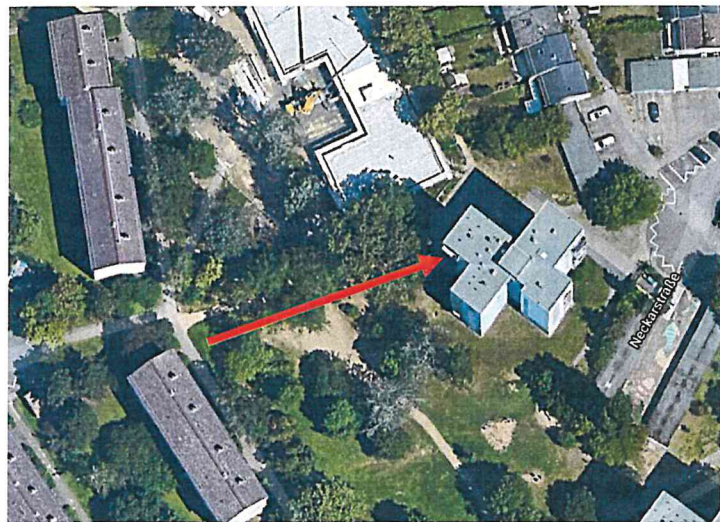
Stellvertreter:
Steffen Gabriel
David Rendel

Kontakt:
dorothee.herberich@gmx.de
06142/44118

Datum: 16.08.2020

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge die Stadtverwaltung beauftragten eine bauliche Lösung für die Verbindungsstraße Elbestraße → Neckarstraße zu finden, die sicherstellt, dass man den Fußweg immer trockenen Fußes begehen kann.



Begründung:

Die Verbindungsstraße Elbestraße → Neckarstraße ist seit Jahrzehnten eine wichtige Alltagsverbindung für die Bewohner der Ringstraßensiedlung.

Gerade nach Regenfällen ist das Verbindungsstück nicht mehr begehbar und Nutzer müssen einen Umweg in Kauf nehmen. Es ist daher notwendig, hier eine schnelle bauliche Lösung zu finden, die es ermöglicht, den Fußweg problemlos zu begehen.

Mit freundlich Grüßen

Mohammed Ghazi



Fraktionsantrag

- öffentlich -

Datum: 07.09.2020

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich I
Fachdienst	FT I.1.b
Antragsteller	@ATS@

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.09.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.09.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.09.2020	beschließend

Betreff:
CDU-Antrag;
Wetterfester Ausbau der Bushaltestelle "Mönchhof"

Anlage(n):

(1) 2020-837 CDU-Antrag Ausbau Bushaltestelle Mönchhof



CDU-Fraktion – Am Schifferstück 37 65479 Raunheim

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Angelo Pellilli

Fraktionsvorsitzender:

Stefan Teppich
Am Schifferstück 37
65479 Raunheim
P - Telefon: 06142-408259
Mobil: 0174-3022211
E-Mail stefan.teppich@allianz.de
st.teppich@gmail.com

Raunheim, den 03.09.2020

Betreff: Antrag: Wetterfester Ausbau der Bushaltestelle „Mönchhof“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Pellilli,

die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadt wird beauftragt, in Abstimmung mit der Verkehrsgesellschaft LNVG, die Bushaltestelle „Mönchhof“ mit einem Wetterschutz / Fahrgastunterstand auszustatten.

Begründung:

Das Mönchhofgelände bietet eine Vielzahl von Arbeitsplätzen für die Region. Durch die Buslinie 72 gibt es eine direkte Anbindung an das Schienennetz des RMV und eine Verbindung in die angrenzenden Städte. Zahlreiche Menschen nutzen diese ÖPNV-Anbindung als Weg zur Arbeit. Die Haltestelle „Mönchhof“ bietet keinerlei Wetterschutz.

Ein Wetterschutz für die kalte und nasse Jahreszeit erhöht hier klar die Attraktivität des ÖPNV als Alternative zum Individualverkehr an diesem Ort.

Eine weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen
Stefan Teppich
Vorsitzender der CDU Fraktion