

Stadt Raunheim

Bebauungsplan 61.23.48 „Südlich der Bahn“

**Abwägung der während der Verfahrensschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände.
Beteiligung vom 15.10.2018 bis 16.11.2018**

Nr.: / Datum	Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussempfehlung
Behörden – Beteiligung nach § 4 (2) BauGB		
1. 15.11.18	<p>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau</p> <p>Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde.</p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung und aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird die Schaffung von Planungsrecht in diesem Gebiet begrüßt. Hinsichtlich der Festsetzungen bestehen seitens der Bauaufsicht nunmehr keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem Fl.St. 429 unter Ziffer 4.3 im Bestand um ein Einzelhaus handelt. Des Weiteren raten wir in der Planzeichenlegende unter Beschränkung der Zahl der Wohnungen einen Hinweis auf die schriftliche Festsetzung Nr. 5 einzufügen (generell max. 2 Wohneinheiten je Grundstück).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Bei dem Gebäude Römerstraße 32 handelt es sich tatsächlich planungsrechtlich um ein Einzelhaus. Die Nutzungsschablone wird entsprechend korrigiert („ED“ statt „DH“).</p> <p>Zudem wurde bei der Überprüfung der Baugebietskennziffern 4.1 - 4.3 festgestellt, dass es sich bei der Nr. 4.1 (Uhlandstraße 33B - 33D) ebenfalls um ein Einzelhaus handelt. Die Nummer 4.1 kann somit der Gebietskennziffer 1 zugeschlagen werden. Daher wird die bisherige Nummer 4.2 die Nummer 4.1 und die bisherige Nummer 4.3 die Nummer 4.2.</p> <p>In der Planzeichenlegende wird ein Hinweis auf die Festsetzung A.5 eingefügt.</p>

<p>1. 15.11.18</p>	<p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen zu dem o.g. Bebauungsplan- Entwurf keine Bedenken, zumal die Planung eine Begrenzung der zunehmenden Flächenversiegelung beinhaltet. Gegenüber der gegenwärtig möglichen Bebauung nach 5 34 BauGB erfolgt kein zusätzlicher Flächenverlust. Die naturschutzrelevanten Aspekte wurden umfänglich und plausibel abgearbeitet und in die Planung eingestellt.</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz bestehen gegen die oben genannte Planung keine Bedenken. In der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 24 / 25 wird beschrieben, dass bei Starkregenereignissen wiederkehrend private Kellerräume von Rückstau aus der Kanalisation betroffen sind. Dies sehen wir als kritisch an. Für die wasserrechtliche Beurteilung der Beseitigung des Abwassers ist jedoch das Regierungspräsidium Darmstadt zuständig.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Normalerweise sind in Kleingartenanlagen nur Gartenlauben oder Gerätehütten in einfacher Bauart. zulässig. Es handelt sich somit um Gebäude, die einer Beheizung nicht bedürfen. Demzufolge wird in der Regel eine Nutzung von Feuerstätten in solchen Gebieten ausgeschlossen (s. Urteil VG München vom 31.01.2008, A2. M 11 K 07.4323). Da sich eine Laube, die mit einer Beheizungsmöglichkeit ausgestattet, eher zum Wohnen nutzen lässt, regen wir an, in den textlichen Festsetzungen unter „Kleingärten“ folgenden Text einzufügen: Die Errichtung von Feuerstätten ist in Lauben nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung dient dazu, dass sich die bestehende Situation nicht weiter verschlechtert. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat hinsichtlich der Beseitigung des Abwassers keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz ist in einem Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Aufgrund der Gesetzeslage und der Rechtsprechung wird kein Erfordernis gesehen, im Bebauungsplan darüber hinaus zusätzliche Festsetzungen zu treffen.</p>
------------------------	---	--

<p>1. 15.11.18</p>	<p>Die folgende Stellungnahme des Fachdienstes Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise: <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 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.</p> <p>2.) Liegt bei dem bestehenden Gebäude die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt 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 Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen. 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. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird im Kapitel 3.4.3 dargelegt, dass 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 Bebauungsplan ergibt sich hier kein Festsetzungsbedarf. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Bebauungsplan zum Ziel hat, derzeit nach § 34 BauGB bestehende Bebauungsmöglichkeiten einzuschränken. Folglich verschlechtern sich die Zugriffs Voraussetzungen für die Freiwillige Feuerwehr nicht, sie bleiben sogar gewahrt.</p>
------------------------	---	---

<p>1. 15.11.18</p>	<p>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><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> <p>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Mittlerweile verfügt die Stadt Raunheim und mithin die Freiwillige Feuerwehr Raunheim über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Der Hinweis in der Stellungnahme ist folglich gegenstandslos.</p>
------------------------	--	--

<p>1. 15.11.18</p>	<p>Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Re-qro@kreisgg.de Im Gegenzug stellen wir ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens dem Kreis Groß-Gerau in digitaler Form zur Verfügung gestellt.</p>
<p>2. 16.11.18</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung: Der Planbereich ist im RPS/RegFNP 2010 „als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Zudem liegt er im Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Frankfurter Flughafen sowie in Schutzzonen nach Fluglärmenschutzgesetz, hier vor allem in Tagschutzzone 1. 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.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Steuerung und Sicherung der vorhandenen Bebauung. Schutzgebiete werden dadurch nicht berührt. Insofern bestehen aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 15.11.2018 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.</p>

<p>2. 16.11.18</p>	<p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Grundwasser Gegen den Bebauungsplanentwurf gibt es aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken. In den textlichen Festsetzungen wird bereits auf den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, die Versickerung von Niederschlagswasser und die hohen Grundwasserstände eingegangen und entsprechende Festsetzungen vorgenommen. In der Begründung wurde auf die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dargestellt.</p> <p>Bodenschutz <u>Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten)</u> Die vorgelegte Begründung im Kapitel 4.10 zum Thema Altlasten ist unzureichend und kann nicht geteilt werden. Der Stadt Raunheim liegen mit den Einträgen von abgemeldeten Betrieben mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt in der Altflächendatei erste Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor. Die Stadt will diesen Sachverhalt nicht weiter betrachten und verschiebt das Problem auf folgende Verfahren. Ob diese Verfahren tatsächlich stattfinden ist ungewiss. Beim vereinfachten Verfahren nach § 57 HBO findet z.B. nur noch eine Prüfung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften statt. Eine Beteiligung der Bodenschutzbehörden ist nicht mehr vorgesehen. Nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung darf der Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Da mir zur Beurteilung möglicher Gefahren der geplanten Nutzung jedoch nur unzureichende Daten zur Verfügung stehen, werden im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens weitere Untersuchungen erforderlich. Die Kosten für die Gutachten hat die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen, soweit sie nicht von einem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) oder Vorhabens- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB) übernommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird verkannt, dass es sich bei der vorliegenden Planung ausschließlich um bereits bebaute Bereiche handelt und nicht um eine Neuplanung bislang unbebauter Bereiche. Die Stadt Raunheim kommt mit der Darstellung der vorhandenen Altlasteneinträge in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ihrer Sorgfalts- und Informationspflicht in ausreichendem Maße nach. 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. Es besteht keine Verpflichtung und wird zudem üblicherweise nicht verlangt, dass die Stadt Raunheim alle Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen auf Ihre Kosten (bzw. der Allgemeinheit) hin zu untersuchen hat.</p>
------------------------	---	--

<p>2. 16.11.18</p>	<p>Für die Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt sind entsprechende Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließend orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLNUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt - Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine Orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Der Geltungsbereich ist durch die bestehende Bebauung bereits anthropogen geprägt. Weitergehende Aussagen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes sind daher nicht erforderlich.</p>	<p>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>Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Raunheim bereits in vorbildlicher Weise belastete Flächen, u. a. über historische Recherchen, hat ermitteln lassen und in nahezu allen Fällen entweder bereits Sanierungen durchgeführt oder aber Vereinbarungen über Sanierungen bzw. Absicherungen von belasteten Flächen erreicht hat.</p>
------------------------	---	--

<p>2. 16.11.18</p>	<p>Von den Dezernaten „<u>Oberflächengewässer</u>“, „<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u>“ und „<u>Immissionsschutz</u>“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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 überfrüheren 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 Bergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Ca. 300 m nordöstlich des Plangebiets befinden sich die unter Bergaufsicht stehenden Kiessandbetriebe „Raunheim“ und „Raunheim Trockensandwerk“. Ich weise darauf hin, dass eventuelle Auswirkungen des Rohstoffabbaus (Lärm- und Staubemissionen) auf das Plangebiet nicht auszuschließen sind. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Kiessandbetriebes ist festzustellen, dass sich hinsichtlich möglicher Lärm- und Staubemissionen bezüglich der Bestandsituation keine Änderungen durch die Planung ergeben.</p>
------------------------	--	---

<p>2. 16.11.18</p>	<p>In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfangreiche Aussagen dieser Art getroffen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. 24.10.18</p>	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenARCHÄOLOGIE)</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.08.2018, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p>Stellungnahme vom 31.08.2018: Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Teilbereich I: Raunheim 7: bronze- und eisenzeitliche Siedlungsspuren; Raunheim 19: bronzezeitliche Siedlungsspuren. Teilbereich II: Raunheim 18: bronze- und eisenzeitliche Siedlungsspuren). Die Lage der Fundstellen findet sich auf den beiliegenden Plänen eingezeichnet. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang des Gutachtens sind mit der Außenstelle Darmstadt</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bereits nach § 34 BauGB bebauten Bereichs. 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, sind die jeweiligen Eigentümer im Zuge der Bauanträge gemäß § 20 HDSchG ggf. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Stadt Raunheim kommt mit der Darstellung der vorhandenen Bodendenkmäler in der Planzeichnung Ihrer Sorgfalts- und Informationspflicht in ausreichendem Maße nach.</p> <p>Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege wurde nicht eingereicht.</p>

<p>3. 24.10.18</p>	<p>der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis. 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>Sonstige Träger öffentlicher Belange – Beteiligung nach § 4 (2) BauGB</p>		
<p>4. 14.11.2018</p>	<p>IHK Darmstadt</p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können. Wir haben folgende Anregung zum genannten Bebauungsplan. Positiv hervorheben möchten wir die Absicht der Stadt Raunheim, die Belange der Wirtschaft dahingehend zu sichern, dass bestehende Gewerbebetriebe durch die ausnahmsweise Zulässigkeit mit der Festlegung des Plangebiets als reines Wohngebiet einhergehen sollen. Dies sollte auch die Neuansiedlung von nicht-störendem Gewerbe ermöglichen. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass im Rahmen des Bebauungsplans kein reines Wohngebiet (im Sinne von § 3 BauNVO) sondern ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt wird. Gemäß den textlichen Festsetzungen A.1.1 und 1.2 sind in den allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Weiterhin sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Die Belange der Wirtschaft werden - unter Berücksichtigung der überwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet - somit ausreichend berücksichtigt. Von kammerzugehörigen Unternehmen wurden keine Stellungnahmen eingereicht.</p>

<p>5. 16.11.18</p>	<p>Mainzer Netze GmbH</p> <p>Bezugnehmend auf das Schreiben des Planungsbüros GPM vom 12.10.2018 teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 14.08.2018 weiterhin Bestand hat. Unsere Belange sind in der Begründung unter Pkt. 3.4.1 ausreichend erwähnt. Es bestehen daher keine Bedenken von Seiten der Mainzer Netze GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. 06.11.18</p>	<p>Regionalverband FrankfurtRheinMain</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) ist die Überplanung des bereits bebauten Wohngebietes überwiegend als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. 14.11.18</p>	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main</p> <p>Wir danken Ihnen für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Die Planungen betreffen Flächen im Innenbereich Raunheims unmittelbar südlich der Bahnstrecke und des S-Bahnhaltepunktes in Raunheim. Die Bereiche sind durch Wohnnutzung in freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Planungen stellen den Auftakt einer Überplanung des gesamten Stadtgebiets dar mit dem expliziten Ziel, weitere Nachverdichtung in Raunheim weitestgehend auszuschließen. Im Plangebiet soll die Nachverdichtung gedeckelt werden. Hintergrund sind Befürchtung negativer Folgen für Mensch und Umwelt aufgrund vermeintlich zu hoher Bevölkerungsdichte. Die Planungsunterlagen sind gegenüber dem Vorentwurf aktualisiert worden. Insbesondere werden die beiden zuvor separat betrachteten Teilgebiete nun zusammengefasst betrachtet. Entsprechend wurden die Angaben zu den Wohneinheiten in Raunheim insgesamt und zur Stadtquartiersfläche angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass sich gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB die Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen. Es liegt nicht im Aufgabenbereich von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, allgemein zu städtebaulichen Fragen Stellung zu nehmen. Die Beteiligungsverfahren können nicht dazu benutzt werden, dass Träger öffentlicher Belange außerhalb ihres Aufgabenbereichs Einfluss auf die Lösung im Rahmen der Planungshoheit liegender städtebaulicher Fragen nehmen, die ihnen verwehrt ist.</p>

Die von uns in unserer Stellungnahme vom 28. August 2018 vorgebrachten Argumente, mit denen wir uns aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main eindeutig gegen die Deckelung der Nachverdichtung in Raunheim in der vorgesehenen Art aussprechen, sehen wir nicht ausreichend gewürdigt. Daher machen wir diese Argumentation zunächst erneut zum Bestandteil unserer jetzigen Stellungnahme (aus der Stellungnahme vom 28. August 2018):

Die Stadt Raunheim als Unterzentrum liegt komplett im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens. Eine Ausweisung neuer Wohngebiete 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. Mit diesem Bevölkerungszug muss konstruktiv umgegangen werden. Wir halten daher generell den Ansatz einer Verhinderung des Zuzugs nach Raunheim durch eine Unterbindung von Nachverdichtung für falsch. Im vorliegenden Plangebiet „Südlich der Bahn“ ist sie darüber hinaus völlig unangebracht, da hier noch am ehesten Nachverdichtungspotentiale für Raunheim zu heben sind. Gerade hier liegt die geringste Bevölkerungsdichte der vier in Kapitel 1 betrachteten Stadtquartiere vor, gerade hier bestehen Flächenreserven für bspw. ein Bauen in zweiter Reihe, gerade hier besteht durch die fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahnstation eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Wir befürchten, dass, sollte ein Nachverdichtungsverbot tatsächlich greifen, der Druck aus dem Bevölkerungszug zur Nutzung von Umgehungsstrategien führt, die insbesondere zu Lasten von Gewerbeflächen gehen. Die Tendenz zum Drängen von Wohnnutzung in gewerblich genutzte Bereiche und in der Folge Boden und Mietpreissteigerung, Nutzungskonflikte und letztlich Verdrängung von gewerblichen Nutzungen beobachten wir schon länger. Diese würden durch die Planungen zu Lasten des Gewerbes und Handwerks, das auf verfügbare und bezahlbare Gewerbeflächen angewiesen ist, unnötig verschärft.

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 ungebremst Nachverdichtung in einem Stadtgebiet von nur geringer Größe städtebaulich nicht vertretbar. Die regionalplanerischen Dichtewertvorgaben beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet und nicht nur auf einzelne Teilgebiete. Der vorhandene Dichtewert in Raunheim insgesamt liegt bei 52 WE/ha und somit innerhalb der regionalplanerischen Zielvorgaben. Auch wenn der Dichtewert im Plangebiet „Südlich der Bahn“ unterhalb der Zielvorgabe von mind. 35 WE/ha liegt, kann daraus nicht abgeleitet werden, dass in diesem Gebiet zwingend eine stärkere Nachverdichtung stattfinden muss. Zudem wird durch die Planung nicht jegliche Nachverdichtung ausgeschlossen. Es ergeben sich bei Ausschöpfung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung durchaus noch Nachverdichtungspotentiale, so dass hier das von der Handwerkskammer geforderte gesunde und praktikable Maß vorhanden ist.

<p><i>Die Argumentation mit den Dichtevorgaben aus der Regionalplanung und dem Regionalen Flächennutzungsplan halten wir für nicht nachvollziehbar. Im Kern wird argumentiert (vgl. Begründung S. 8), dass bereits jetzt mit 42 Wohneinheiten je Hektar vermeintlich zu hohe Dichtewerte erreicht werden. Gleichzeitig wird aber der Regionale Flächennutzungsplan zitiert mit den Vorgaben für eine verstärkte Besiedlung und ihre Umgebung mit Werten von 35 bis 50 Wohneinheiten pro Hektar sowie 45 bis 60 Wohneinheiten pro Hektar für Gebiete im Einzugsbereich (d.h. fußläufig erreichbar) von vorhandenen S-Bahn-Haltestationen. Der aktuelle Wert liegt also bequem innerhalb der ersten genannten Spanne, und noch unterhalb des unteren Limits der zweiten genannten Spanne. Wir erachten insbesondere die zweitgenannte Konstellation für auf das Plangebiet zutreffend. Salopp gefragt: Wenn nicht dort in Raunheim in der Nähe der S-Bahn nachverdichtet werden sollte, wo denn dann überhaupt in Rhein-Main? Zur weiteren Begründung werden ferner die Problematiken der Flächenversiegelungen und die mit dem Klimawandel zu erwartende Zunahme von Extremwetterereignissen genannt. Diese sind uns durchaus sehr bewusst. Aber es bestehen mit Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Flächen durch wasserdurchlässige Pflasterung und intelligenten Planungen zur Regenwasserableitung technische Lösungen dafür. Es liegt in der Hand der Kommune als Träger der Planungshoheit, dazu ggf. verbindliche Vorgaben zu machen. Darüber hinaus werden aufwändige Investitionen in Infrastruktur als negative Folge von Nachverdichtung aufgeführt. Eine Ertüchtigung der kommunalen Kanal-, Wasser- und Stromnetze ist Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Investitionen dafür fallen daher ohnehin an. Außerdem werden sie in der Regel zumindest teilweise auf die Anwohner umgelegt, bei Nachverdichtung verteilt sich dies auf mehr Köpfe und reduziert daher für den Einzelnen wie auch für die Kommune die Belastung. insbesondere beim Thema Strom-netz müssen dabei auch die Schaffung von Infrastruktur für Elektromobilität mit berücksichtigt werden. Als Begründung für ein Nachverdichtungsverbot genügen diese Punkte daher in unseren Augen keineswegs.</i></p>	<p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das für die Anpassung der Planung an die Raumordnung und Landesplanung zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme keine Bedenken gegen die Planung und auch der Begründung hinsichtlich der Dichtewertvorgaben vorgebracht hat.</p>
--	---

Die vermeintlich zu hohen Dichtewerte für Raunheim als Gesamtstadt resultieren vor allem aus der sehr hohen Dichte der (Hochhaus-)Siedlung Ringstraße. Für die vorliegend betrachteten Bereiche südlich der Bahnstrecke kommt man nach wie vor auf eine sehr geringe Dichte (21,14 Wohneinheiten je Hektar). Auch bei Ausnutzung der vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten (zwei Wohneinheiten pro Gebäude in einem von Einfamilienhäusern geprägten Bestand, dann 32,14 Wohneinheiten je Hektar) bleibt diese weit hinter dem zurück, was in unseren Augen verträglich für eine Stadt im Zentrum des Rhein-Main-Gebiets ist und in bester S-Bahnanbindung geboten erscheint (45 bis Wohneinheiten je Hektar). Ein Verweis auf die vermeintliche besondere städtebauliche Eigenheit des Plangebietes als Ausnahmetatbestand zur Abweichung von den regionalplanerischen Dichtevorgaben nach unten halten wir für unangebracht. Dieselbe Struktur ist in den umliegenden Kommunen in verschiedenen Ortsteilen genauso wieder zu finden. Sie stellt keine besondere Eigenheit dar. Genauso könnte man die Siedlung Ringstraße als besondere Eigenheit definieren und deren Dichtestruktur auf ganz Raunheim übertragen. Wir sind der Auffassung, dass hier ein gesundes und praktikables Mittelmaß gefunden werden sollte. Die vorliegenden Planungen werden dem nicht gerecht.

Wir fordern daher die Stadt Raunheim erneut mit Nachdruck dazu auf, die Planungen zum Ausschluss von Nachverdichtung aufzugeben oder zumindest weniger restriktiv zu fassen. 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.

Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.

Nachbargemeinden – Beteiligung nach § 4 (2) BauGB		
8. 17.10.18	Stadt Kelsterbach	
	Bezugnehmend auf die E-Mail des GPM vom 12.10.2018 teilen wir Ihnen mit, dass wir zu den vorliegenden Unterlagen keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9. 22.10.18	Stadt Rüsselsheim	
	Da die Belange der Stadt Rüsselsheim nicht weiter betroffen sind, erfolgt keine weitere Stellungnahme.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.