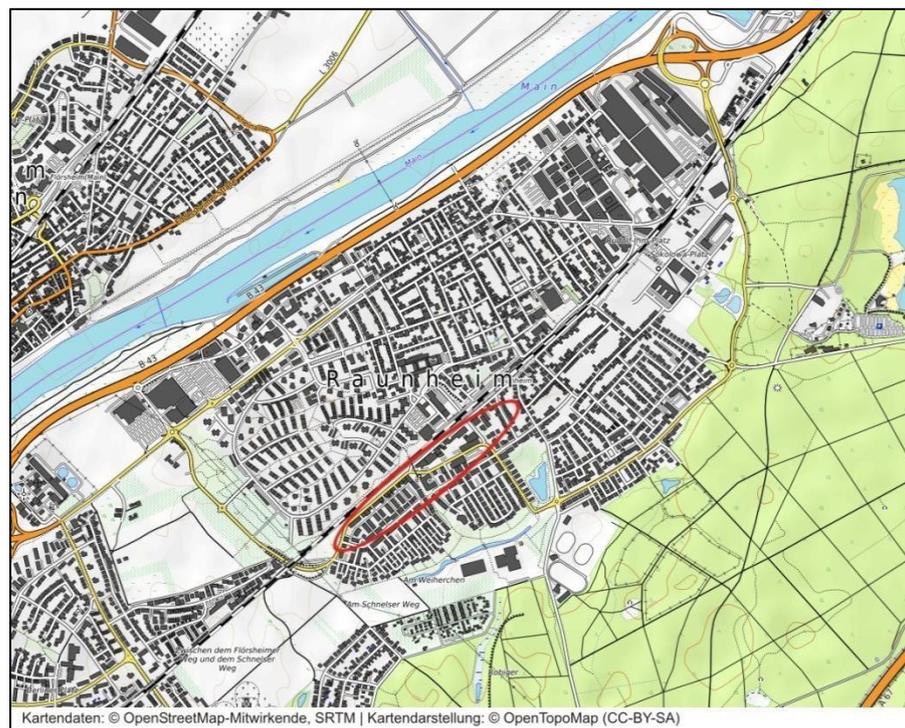


Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 10. Änderung"



Begründung

Raunheim:
Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 10. Änderung"
- Begründung gemäß § 2a BauGB -

Inhalt

1 Lage und Geltungsbereich	2
2 Anlass und Ziele der Planung	3
3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Denkmalschutz	4
Verfahren	5
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	5
Planungsrecht	6
Denkmalschutz	7
4 Städtebauliche Situation	7
5 Änderungen / Grundzüge der Planung	8
Art der baulichen Nutzung	8
Maß der baulichen Nutzung	9
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien	10
Zahl der Wohnungen	10
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz	11
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
Landesrechtliche Festsetzungen	12
6 Wasserwirtschaftliche Belange	13
Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	13
Schonung der Grundwasservorkommen	13
Oberirdische Gewässer, Überschwemmungs- und Risikogebiet	14
Schutzausweisungen	14
7 Kampfmittel	14
8 Belange des Umweltschutzes	16
Umweltprüfung, Vorprüfung des Einzelfalls	16
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	17
Schallimmissionsschutz	17
Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt	19
Weitere Umweltauswirkungen	21
9 Planstatistik	21

Anlagen

- Geltungsbereich
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Büro Naturprofil, Friedberg, September 2020)
- Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG (Büro Naturprofil, Friedberg, September 2020)
- Allgemeine Vorprüfung gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB (Büro Naturprofil, Friedberg, September 2020)
- Schalltechnische Untersuchung (Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 12.07.2020)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Fluren 4 und 15 der Gemarkung Raunheim und umfasst die in der Übersicht dargestellten Flurstücke. Zusätzlich zu dieser Darstellung ist der Geltungsbereich dieser Erläuterung als separater Plan beigefügt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 5,4 ha und ist, bis auf die Unterführung der Ludwig-Buxbaum-Allee, topografisch eben.



Abb.: Kataster mit Geltungsbereich (rot umrandet)

Das Plangebiet befindet sich auf der Südostseite der Bahnlinie Mainz-Frankfurt. Es umfasst neben einem Teil öffentlicher Verkehrsflächen die Flurstücke südöstlich der Robert-Koch-Straße von Hausnummer 2 bis 12 sowie die Flurstücke

beidseits der Straße "An der Lache" Haus Nr. 1-3 und Nr. 11 bis 29D. Weiterhin ist auch das Flurstück Dr.-Rein-Platz 1-3 Bestandteil des Geltungsbereichs.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan "An der Lache" wurde auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbes erstellt und erlangte 1994 Rechtskraft. Das Gebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut. Es handelt sich hierbei um ein kleinteiliges, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet, das durch gewerblich zu nutzende Flächen entlang der durch Raunheim führenden Bahnlinie ergänzt wird. Zudem sind einige Einrichtungen der sozialen, kulturellen und kommerziellen Infrastruktur hier angesiedelt.

Im Nordosten des Plangebiets auf dem Grundstück Robert-Koch-Straße 4 besteht seit mehreren Jahren ein islamisches Gemeindezentrum. Dieses Gemeindezentrum ist mittlerweile zu klein geworden und soll durch ein größeres Gebäude ersetzt werden.

Weiterhin gibt es Bauwünsche im Bereich der Gewerbegebiete, die sich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht umsetzen lassen. Zudem soll für die Bebauung im südwestlichen Teil der Straße "An der Lache" hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsmischung in Zukunft v.a. die Wohnnutzung wirksam begrenzt werden.

Um diese Planungsziele umzusetzen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.



Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans (6. Änderung) mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung (rot umrandet)

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Denkmalschutz

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020

- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
 - **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung folgender Kriterien: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 70.000 qm i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine maximale Grundfläche von ca. 29.185 qm festgesetzt. Diese Grundfläche liegt zwar unterhalb des Schwellenwerts von 70.000 qm für die Anwendung des § 13a BauGB, aber oberhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB wurde daher die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Die weiteren Kriterien des § 13a BauGB werden eingehalten.

Zum weiteren Verfahren s.a. Kapitel "Belange des Umweltschutzes".

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Der aktuell geltende Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) weist Raunheim als Unterzentrum im Verdichtungsraum aus. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens, und zwar in der Tag-Schutzzone 1 mit 60-65 dB(A), sowie in der Nachtschutzzone.

Gemäß rechtswirksamem RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist in Siedlungsbeschränkungsgebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Siedlungsbestandes sind allerdings davon nicht betroffen. Diese Voraussetzung wird durch die vorliegende Planung erfüllt, da es hier lediglich um begrenzte Anpassungen des Planungsrechts im baulichen Bestand handelt.

In den nun festgesetzten Gewerbegebieten und im Urbanen Gebiet wird das Wohnen trotz der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet nicht generell ausgeschlossen, da bereits im Bestand in beiden Bereichen rechtmäßig errichtete Wohngebäude bzw. wesentliche Wohnnutzung in Gebäuden zu verzeichnen ist. Allerdings wird gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht. Auf den vorhandenen Fluglärm wird hingewiesen, s.a. Kapitel "Belange des Umweltschutzes".



Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Plangebiet (schwarz umrandet)

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung als Gewerbegebiete, Mischgebiet und Urbanes Gebiet ist somit weitgehend gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Stadt Raunheim geht davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Diese Auffassung wurde durch eine entsprechende Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain bestätigt.

Planungsrecht

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Lache - 6. Änderung". Innerhalb des Geltungsbereichs wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet und in seiner Umgebung sind keine denkmalgeschützten Anlagen vorhanden.

Am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches findet sich das Bodendenkmal Raunheim 9 (römische Siedlungsstelle "Schifferstück"), das in den Geltungsbereich hineinragt. Bodeneingriffe in diesem Bereich können zur Veränderung des Kulturdenkmals nach § 2 (2) HDSchG führen, was nach § 18 (1) HDSchG als Veränderung bzw. Zerstörung genehmigungspflichtig ist.

Ein Hinweis auf dieses Bodendenkmal sowie allgemein zur Vorgehensweise beim möglichen Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 10. Änderung umfasst bereits bebaute Grundstücke an der Robert-Koch-Straße und der Straße "An der Lache" auf der Südostseite der Bahnlinie Mainz-Frankfurt. Es handelt sich dabei im Nordosten des Plangebiets um ein islamisches Gemeindehaus sowie um gewerblich genutzte Liegenschaften mit z.T. großmaßstäblicher Bebauung wie große Hallen, die durch Büro-, Wohn- und Nebengebäude ergänzt werden. Auch ein größerer Einzelhandelsbetrieb befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.



Abb.: Bereich Robert-Koch-Straße mit gewerblicher Nutzung

Im Südwesten, in dem Bereich, wo die Straße "An der Lache" zur Bahnlinie hin verschwenkt, schließt sich ein gemischt genutztes Gebiet mit hoher Dichte und teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss an.



Abb.: Bereich An der Lache mit gemischter Nutzung

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich kleinteilig strukturierte Wohngebiete mit meist dreigeschossigen Wohnhäusern und einigen Einrichtungen sozialer Infrastruktur wie Seniorenheim und Kindergarten, sowie gemischt genutzte Gebäude mit bis zu fünf Geschossen.

Durch seine Lage an der Robert-Koch-Straße und an der Straße "An der Lache" ist das Plangebiet in jeglicher Hinsicht voll erschlossen.

5 Änderungen / Grundzüge der Planung

Die Änderungen erstrecken sich sowohl auf die Planzeichnung als auch auf die textlichen Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung gibt es zwei Änderungen im Plangebiet: Das Kerngebiet am Dr.-Rein-Platz wird durch ein Urbanes Gebiet ersetzt, da in diesem Bereich neben der gewerblichen Nutzung die vorhandene Wohnnutzung deutlich überwiegt und dieses Gebiet daher eher dem Charakter eines Urbanen Gebiets entspricht. Infolge der zentralen Lage am Dr.-Rein-Platz als Fußgängerbereich mit der Anbindung über die Fußgängerbrücke an die Wohngebiete jenseits der Bahnlinie und die Nähe zum Seniorenwohnheim ist dieses Gebiet zudem besonders für die Ansiedlung von sozialer und kultureller Infrastruktur geeignet. Vor allem in der Erdgeschosszone ist auch entsprechendes Raumpotential vorhanden. Eine entsprechende Entwicklung der Nutzung soll durch diese Festsetzung gefördert werden. Die Grenze zwischen dem Urbanen Gebiet und dem südwestlich angrenzenden Mischgebiet verläuft auf der Grenze zwischen den Flurstücken 14/1 und 32/4.

Weiterhin wird im Teilgebiet GE 3 der Teil der Öffentlichen Verkehrsfläche, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsgrün festgesetzt ist und auf Geländehöhe des Grundstücks Robert-Koch-Straße 4 liegt, diesem Grundstück zugeschlagen und entsprechend als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit der Maßgabe, dass hier nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die im Sinne eines Mischgebiets das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird der Wohnbebauung in der näheren Umgebung Rechnung getragen. Die anderen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen, um Konflikten mit der im Gebiet und in der Nachbarschaft in größerem Umfang vorhandenen Wohnnutzung sowie den damit verbundenen "Trading-Down-Effekten" vorzubeugen. Sie werden an anderer Stelle im Stadtgebiet ermöglicht.

Die Ortsmitte Raunheims ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/RheinMain als "Versorgungskern Typ D" zu sichern. Daher wird in den Gewerbegebieten Einzelhandel für bestimmte zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von ansässigen Produktions- und Weiterverarbeitungsbetrieben, die diesen Betrieben räumlich untergeordnet sind (sog. "Annexhandel"), zulässig. Die Sortimentslisten orientieren sich am Regionalen Einzelhandelskonzept als Teil des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf die mögliche Höhe baulicher Anlagen ist vorgesehen, in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2a+b eine höhere Bebauung als dies bislang der Fall war zuzulassen. Hier sollen den Gewerbetreibenden durch die Möglichkeit, südlich der Robert-Koch-Straße bis zu sieben Vollgeschosse mit einer Höhe von höchstens 21 m über der Geländeoberfläche, nördlich der Straße "An der Lache" fünf Vollgeschosse mit max. 15 m Gebäudehöhe und bis zu drei Vollgeschosse bzw. 9 m Gebäudehöhe im GE 2b auf der Südseite der Straße "An der Lache" mehr Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Zudem ergibt sich dadurch für die weiter südlich liegende Wohnbebauung ein höherer Lärmschutz in Bezug auf die Emissionen der Bahnlinie. Auch die Emissionen des Gewerbegebiets GE 1, das direkt an der Bahnlinie liegt, werden durch eine höhere Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebiets GE 2a+b stärker abgeschirmt. In einem ersten Entwurf des Bebauungsplans waren für diese Gewerbegebiete noch höhere Gebäudehöhen und z.T. auch Geschoszzahlen vorgesehen, allerdings wurden vor dem Hintergrund der besseren Anpassung an die umgebende Bebauung die Möglichkeiten etwas stärker beschränkt.

Im GE 3 ermöglichen die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen den hier vorgesehenen Bau eines Gemeindezentrums und berücksichtigen mit höchstens zwei Vollgeschossen bzw. einer Gebäudehöhe von 10,5 m, die nur in begrenztem Umfang überschritten werden darf, die nahegelegene Wohnbebauung.

Im angrenzenden Mischgebiet MI 2 ist ebenfalls eine generelle Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 10 m zulässig.

Diese Höhen sind für das benachbarte Wohngebiet als verträglich anzusehen, da die Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und steilen Satteldächern z.T. Firsthöhen haben, die das Maß von 10 m erreichen und auch überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen zu den Gebieten MI 1a-e und MU entsprechen den bislang vorhandenen Höhen im Bestand bzw. korrespondieren mit den festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl verändern sich gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien

Entsprechend der bestehenden Bebauung wird entlang der Straße "An der Lache" in den MU- und MI-Gebieten eine geschlossene Bauweise festgesetzt, während in den anderen Bereichen aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung, die teilweise in größeren Hallen stattfindet, die abweichende Bauweise festgesetzt wird. Dies bedeutet, dass die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, aber Gebäudelängen von mehr als 50 m realisiert werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Teilgebiet GE 2b südlich der Straße An der Lache geändert: Hier ist bislang eine Stellplatzanlage festgesetzt worden, die dem benachbarten Lebensmittelmarkt als Kundenparkplatz diente. Da inzwischen durch einige Wechsel beim Betreiber des Lebensmittelmarktes deutlich wird, dass der Betrieb eines solchen langfristig in dieser Lage nicht wirtschaftlich möglich ist, wird durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit geschaffen, weitere Gewerbebetriebe im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebiets anzusiedeln. Dies können nur Gewerbebetriebe sein, wie sie auch in einem Mischgebiet möglich sind, d.h. sie dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung ist wegen der direkt angrenzenden Wohngebiete erforderlich.

Im GE 3 wird die bislang an der Robert-Koch-Straße festgesetzte Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt, um so im vorderen Bereich der Grundstücke auch größere Freiflächen zu ermöglichen.

Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet MI 1a-e südlich der Straße An der Lache wird die Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße beschränkt: Je angefangene 150 qm Baugrundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Hierdurch wird bei den meisten Wohngebäuden die Zahl der zur Zeit genehmigten Wohnungen planungsrechtlich gesichert. Es soll aber mit der Begrenzung dem Druck des Wohnungsmarktes, der auch auf diesem Gebiet liegt, Rechnung getragen werden und den Charakter des Mischgebiets durch den Schutz der vorhandenen gewerblichen Nutzung erhalten. Aus dem gleichen Grund wird auch die Zahl der Wohnungen im Mischgebiet MI 2 beschränkt.

Da es im MI 1a-e auch einige wenige Gebäude mit mehr genehmigten Wohnungen gibt, wird die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen durch eine Ausnahmeregelung ergänzt, die auch nach einer vollständigen Zerstörung die Wiedererrichtbarkeit des Gebäudes mit der gleichen Zahl von Wohnungen sicherstellt.

Damit wird über den normalen Bestandsschutz hinaus vermieden, dass bei einer Wiedererrichtung von Gebäuden nach einer vollständigen Zerstörung weniger Wohneinheiten entstehen können als dies bisher der Fall war und es so zu einem Verlust an Wohnungen kommt. Auch Nutzungsänderungen und Umbauten sollen für einen solchen Fall weiterhin ermöglicht werden unter der Voraussetzung, dass sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und zur Vermeidung von Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen des Artenschutzes fest.

So ist u. a. die Rodung und Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Der Bebauungsplan greift hierbei die Regelung des § 39 (5) BNatSchG auf. Kann diese Frist begründet nicht eingehalten werden, so ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass unmittelbar vor einem Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen eine Kontrolle der Gebäude durch qualifiziertes Fachpersonal (Biologin/Biologe oder Fachgutachterin/Fachgutachter mit vergleichbarer Ausbildung) hinsichtlich besetzter Niststätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren durchzuführen ist.

Hierbei können für Vögel Brutvorkommen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres auch ohne vorlaufende Kontrolle ausgeschlossen werden. Werden bei der Kontrolle genutzte Nester oder Fledermausquartiere angetroffen, sind unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 12.07.2020 erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes im Hinblick auf den Verkehrslärm werden im Bebauungsplan festgesetzt, s.a. Kap. "Belange des Umweltschutzes". Die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Die grünordnerischen Ziele und Maßnahmenvorschläge sind in dem der Begründung beigefügten Landschaftsplanerischen Fachbeitrag erläutert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt, soweit sie nicht bereits durch die Bausatzung der Stadt Raunheim z.B. in Bezug auf die Dach- und Fassadenbegrünung, abgedeckt werden.

Die erhaltenswerten Platanen im Bereich der Ludwig-Buxbaum-Allee werden durch die Festsetzung des Verkehrsgrüns an dieser Stelle sowie die Festsetzung zum Schutz von Biotop-Strukturen gesichert.

Landesrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Dachgestaltung für das MI 1a-e sichert den Charakter der Bestandsbebauung auch für die Zukunft ab.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung lehnt sich an die Festsetzung der für benachbarte Gebiete bereits bestehenden Gestaltungssatzung "Südlich der Bahn" an und trägt zur Harmonisierung des Ortsbilds bei.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Garagen orientiert sich an den bislang geltenden Festsetzungen und dient damit der Anpassung an die umgebende Bebauung im weiteren Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Errichtung von Wasserbecken bzw. Poolanlagen wird hinsichtlich der Größenordnung stärker begrenzt, als dies gemäß der Hessischen Bauordnung der Fall ist. Vor dem Hintergrund des hohen Wasserbedarfs solcher Anlagen dient dies dem Erhalt der Leistungsfähigkeit der städtischen Infrastruktur.

Die Regelung zur Außenbeleuchtung von Fassaden soll insbesondere in den Abend- und Nachtstunden eine Beeinträchtigung der Umgebung durch Lichtemissionen vermeiden und einen Beitrag zur insektenfreundlichen Gestaltung der Umwelt leisten.

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Gestaltung von Stellplätzen

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen greift die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf und sorgt in Ergänzung der Bausatzung der Stadt Raunheim für einen ökologischen Mindeststandard im Plangebiet.

Die Regelung zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen und Stellplätzen ergänzt die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Hessischen Bauordnung und dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.

- Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Bezüglich des auf den Dach- und Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine weitestgehende Verwertung bzw. Versickerung auf dem Grundstück

selbst angestrebt. Damit wird das Niederschlagswasser soweit wie möglich im natürlichen Wasserkreislauf belassen bzw. der Verbrauch von Frischwasser reduziert. Daher wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwerten bzw. zu versickern ist.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

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

Da lediglich im Bereich der Gewerbegebiete eine bauliche Entwicklung zu erwarten ist, ist die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Abwasserbeseitigung gemäß Auskunft der Stadtwerke Raunheim - Sachgebiete Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Im Bereich der Mischgebiete ist mit keinen erheblich höheren Bedarfen zu rechnen, da diese bereits fast vollständig bebaut sind.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wird seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt folgender Hinweis gegeben:

"Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, 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.

Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen."

Schonung der Grundwasservorkommen

Zur Schonung der Grundwasservorkommen wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden bzw. zu versickern ist. Weiterhin stellt eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sicher, dass Flächenbefestigungen für Wege etc. nicht bodenversiegelnd ausgeführt werden bzw. das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickert werden muss.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21/1999 S. 1659", zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung als vernässungsgefährdeter Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Bodenbelastung, Grundwasserschadensfälle

In der Robert-Koch-Straße 6 und 8 befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Houghton. Hier fanden umwelttechnische Untersuchungen statt. Die Fläche hat den Status "Altlast in der Sanierung". Ein entsprechender Hinweis sowie eine Kennzeichnung in der Planzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberirdische Gewässer, Überschwemmungs- und Risikogebiet

Oberirdische Gewässer oder festgesetzte Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzausweisungen

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

7 Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, folgende Stellungnahme abgegeben:

"... die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt

wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten / Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer / Eigentümerin, Investor / Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen."

Die Kennzeichnung des Plangebiets als möglicherweise mit Kampfmitteln belastete Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung, Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung die meisten der in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Der Bebauungsplan dient nicht dem Bau eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Da die festgesetzte Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO aber mehr als 20.000 qm, jedoch weniger als 70.000 qm beträgt, wird entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese Vorprüfung wurde vom Büro Naturprofil auf Basis des vorliegenden Vorentwurfs durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

"ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFERGEBNIS

Im Zuge des Bebauungsplans 61.23.17 „An der Lache“ 10. Änderung der Stadt Raunheim werden Misch- und Gewerbegebiete sowie ein Urbanes Gebiet mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² festgesetzt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits weitgehend bebauten Gebiet handelt, soll ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a ist möglich, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 5,4 ha bestehende Misch-, Kern- und Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Raunheim, für die auf Teilflächen eine höhere bauliche Ausnutzung hinsichtlich der zulässigen Vollgeschosse ermöglicht wird. Außerdem werden die zulässigen Nutzungen dem aktuellen Bedarf angepasst. Entsprechend der aktuellen und zurückliegenden siedlungswirtschaftlichen Nutzung sind die verschiedenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Biodiversität, Landschaft und Erholungsnutzung) überwiegend bereits deutlich überformt bzw. vorbelastet. Eine relevante Empfindlichkeit bzw. Bedeutung ergibt sich für keines der Schutzgüter. Lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Tiere kann es zu Betroffenheit geschützter Tierarten kommen.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie ggf. Eingriffe in die vorhandenen Gebäudestrukturen ergeben. Der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen erhöht sich gegenüber dem Istzustand nicht. In jedem Fall handelt es sich um vorbelastete Standorte. Die Auswirkungen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Aus- und Neubauvorhaben werden entweder als unerheblich eingestuft oder mit nur geringer Erheblichkeit bewertet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Umweltverschmutzung und/oder Belästigung der umliegenden Nutzungen verbunden. Es entstehen keine Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen oder für die menschliche

Gesundheit bzw. werden ggf. bestehende Risiken durch das Vorhaben nicht erhöht. Eine relevante Zunahme von Lärm-Emissionen durch die zulässigen Nutzungen oder den Ziel- und Quellverkehr als Folge der möglichen Aus- und Neubauvorhaben ist nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zum Schutz sensibler Nutzungen z. B. Wohnen) werden aktualisiert und den geplanten Nutzungen angepasst.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gesondert geprüft und können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

- Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans 61.23.17 „An der Lache“ 10. Änderung der Stadt Raunheim keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig."

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

Die Einzelfallprüfung wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und liegt der Begründung als Anlage ("Allgemeine Vorprüfung gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB") bei.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In Bezug auf die Bewertung von durch die Planung verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich kommt das Büro Naturprofil in seinem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (s. Anlage) zu folgendem Ergebnis:

"Bei einem beschleunigten Verfahren bzw. einem Bebauungsplan der Innenentwicklung findet die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung gemäß § 13a BauGB zunächst keine Anwendung. Diese Regelung gilt jedoch nicht, wenn - wie im vorliegenden Fall - eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² zulässig ist. Bei der 10. Bebauungsplan-Änderung werden jedoch keine bisher nicht bebaubaren Flächen in die Baufenster einbezogen bzw. wird in keinem der Baugebiete die zulässige Grundflächenzahl erhöht. Von daher ergeben sich keine Auswirkungen, die als Eingriffe im Sinne des BNatSchG bzw. HAGBNatSchG gewertet werden können bzw. sind die flächenbezogenen Eingriffe auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits zulässig. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden."

Schallimmissionsschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde das Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Im Bericht vom 12.07.2020 kommt das Büro zu folgendem Ergebnis:

"Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 61.23.17 "An der Lache - 10. Änderung" der Stadt Raunheim führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

- Verkehrslärm

Die Gesamtbeurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs in Erdgeschosshöhe sind für den Tagzeitraum in Abb. 1 im Anhang dargestellt, für den Nachtzeitraum in Abb. 2 im Anhang. Hierbei ist zu beachten, dass die Schallausbreitungsrechnungen ohne Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung erfolgten (freie Schallausbreitung, "Worst-Case"). Durch die abschirmende Wirkung bestehender und zukünftiger Gebäude sind in den von den relevanten Verkehrswegen abgewandten Bereichen z. T. deutlich niedrigere Lärmpegel zu erwarten.

Hiernach wird in den **Mischgebieten (MI)** der Tag-Orientierungswert von 60 dB(A) der DIN 18005/1/ in den südwestlich gelegenen Außenwohnbereichen eingehalten, nach Nordwesten, zur Straße hin, um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten. Der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" von 50 dB(A) ist in den Mischgebieten "MI 1" um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten, im Mischgebiet "MI 2" um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten.

Im **Urbanen Gebiet (MU)** ist der Tag-Orientierungswert von 63 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten, der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" von 50 dB(A) um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten.

In den **(eingeschränkten) Gewerbegebieten (GE)** ist der Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) entlang der Bahnstrecke und den Straßen um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten, der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" von 55 dB(A) um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten.

In Kap. 6.1.2 werden mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen beschrieben.

- Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Frankfurter Flughafens. Gemäß den parzellenscharfen Detailkarten zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30 Sept. 2011, liegt das Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 1 und innerhalb der Nachtschutzzone. Die äquivalenten Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit tags von 6 bis 22 Uhr betragen gemäß Detailkarte "TagSchutzzone" (Blatt 28) ca. $L_{Aeq,Tag} = (63 \pm 1)$ dB(A). Während der Beurteilungszeit nachts von 22 bis 6 Uhr betragen gemäß Detailkarte "Nacht-Schutzzone" (Blatt 28) die äquivalenten Dauerschallpegel ca. $L_{Aeq,Nacht} = (56 \pm 1)$ dB(A) bzw. es treten nachts mindestens 6 Fluglärmereignisse mit einem Maximalwert des Schalldruckpegels von $L_{Amax} \geq 53$ dB(A) innen auf.

Damit wird im Plangebiet durch Fluglärmwirkungen in den **Mischgebieten (MI)** der Tag-Orientierungswert von 60 dB(A) der DIN 18005 /1/ um bis zu 4 dB(A) überschritten, der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" von 50 dB(A) um bis zu ca. 7 dB(A) überschritten. Im **Urbanen Gebiet (MU)** ist der Tag-Orientierungswert von 63 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten, der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" von 50 dB(A) um bis zu ca. 7 dB(A) überschritten. In den **(eingeschränkten)**

Gewerbegebieten (GE) ist der Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) eingehalten, der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" von 55 dB(A) um bis zu ca. 2 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor Fluglärm sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen geeignet.

- Gewerbelärm

Durch die Planung entsteht dem Grunde nach kein Gewerbelärmimmissionskonflikt, da die Gliederung Gewerbegebiete /eingeschränkte Gewerbegebiete/ Urbane Gebiete/ Mischgebiete dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG /1 1/ entspricht. Dieser formale Aspekt der immissionsschutztechnischen Verträglichkeit im Untersuchungsraum wird durch die bestehenden und geplanten Nutzungen bestätigt.

- Passiver Schallschutz

In Kap. 6.4 werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5a, 5b/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten). - Vorschlag schalltechnische Festsetzung

In Kap. 6.5 wird ein Vorschlag für die schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan unterbreitet. Hierbei wird im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite von freier Schallausbreitung ausgegangen (d. h. ohne Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Gebäude).

- Hinweis

Im Nordwesten des Plangebietes kann es entlang der Bahnstrecke durch den Schienenverkehr zu Körperschall- und Erschütterungseinwirkungen kommen."

Hinweis: Die in der zitierten Untersuchung aufgeführten Verweise auf bestimmte Kapitel beziehen sich auf die Untersuchung selbst. Sie ist der Erläuterung als Anlage beigefügt.

Die vorgeschlagene Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zum Schutz gegen Fluglärm können Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen als Wintergärten ausgeführt werden. Dies ist als Empfehlung ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

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

Um daher Verbotstatbestände auszuschließen, wurde vom Büro Naturprofil, Friedberg, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Sie ist dieser Erläuterung als Anlage beigelegt und kommt zu folgendem Ergebnis:

"ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS

Im Wirkraum der artenschutzrechtlich relevanten Nutzungsänderungen ist ein Vorkommen von besonders geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermausarten) oder europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen bzw. zu erwarten.

Hinsichtlich der Fledermäuse (in erster Linie der Zwergfledermaus) führen mögliche Baumaßnahmen an Gebäuden oder ein Gebäudeabriss potenziell zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Tötung von Individuen. Durch eine Baufeldkontrolle und Schutzmaßnahmen im Falle eines tatsächlichen Besatzes lassen sich Verbotstatbestände vermeiden.

Im Planungsgebiet kommen brütend v. a. ubiquitäre ungefährdete Vogelarten der Siedlungen und siedlungsnahen Freiräume vor. Die Brutvögel verlieren allenfalls temporär und teilweise ihren angestammten Lebensraum. Im Umfeld bleiben hinreichend gleichwertige Lebensstätten bestehen, so dass auch Störungen durch den Baubetrieb oder die spätere Nutzung der Bauflächen nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen führen. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird zudem eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. In diesem Kontext ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28/29.02 eines Jahres zulässig oder aber vorher der Bestand auf einen Besatz hinzu kontrollieren (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle). Gleiches gilt für einen Abriss oder Umbau von Gebäuden, die ggf. gebäudebrütenden Arten wie dem Haussperling oder dem Hausrotschwanz Nistmöglichkeiten bieten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden in keinem Fall erforderlich, da die Eingriffe nur kleinflächig erfolgen und gleichwertige Habitatstrukturen in ausreichendem Umfang bestehen bleiben. Die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der städtebaulichen Neuordnung im Kontext mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61.23.17 "An der Lache" keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden.

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

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen berücksichtigt worden. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt worden.

Weitere Umweltauswirkungen

Zu weiteren Auswirkungen auf die Umwelt s. Anlage "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag".

9 Planstatistik

Geltungsbereich	ca. 53.980 qm
Mischgebiete	ca. 8.633 qm
Urbanes Gebiet	ca. 689 qm
Gewerbegebiete	ca. 27.704 qm

Darmstadt, 12.07.2021
Dipl.-Ing. Birgit Diesing