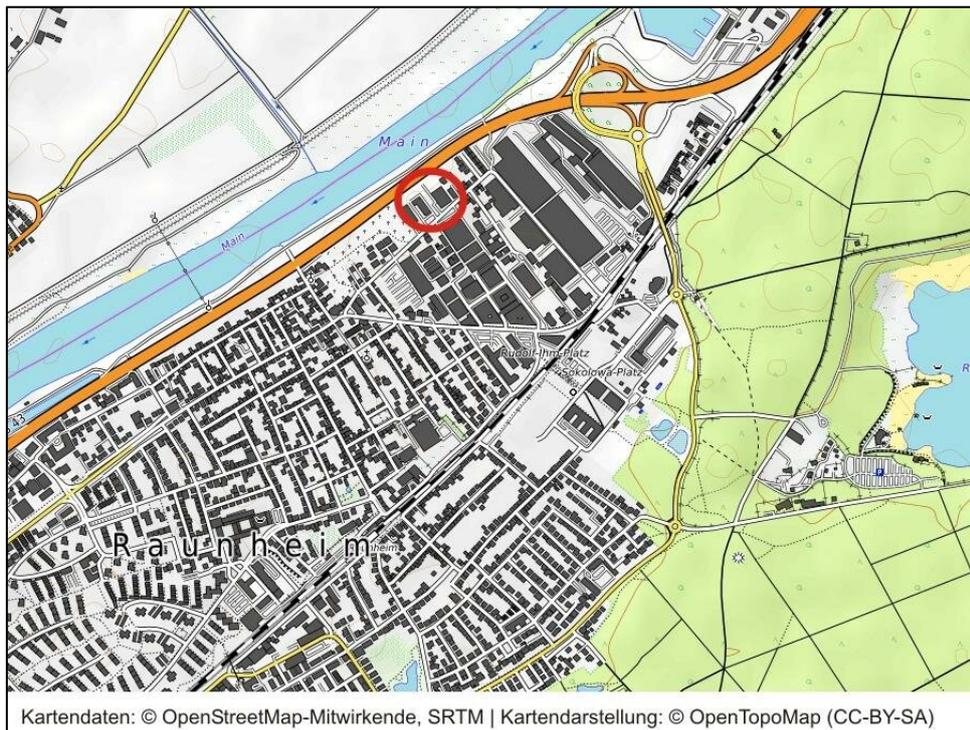


**Bebauungsplan Nr. 61.23.44 "Am Pfarrgarten - 1. Änderung"**



**Begründung**

**Raunheim: Bebauungsplan Nr. 61.23.44 "Am Pfarrgarten - 1. Änderung"**  
**- Begründung gemäß § 2a BauGB -**

**Inhalt**

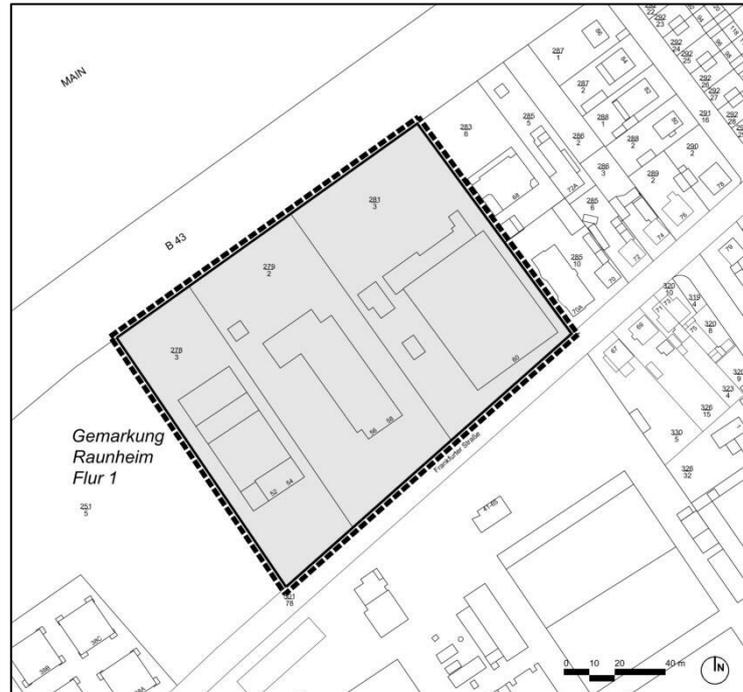
<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Denkmalschutz</b> .....	<b>3</b>
	Verfahren.....	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010).....	3
	Bauverbots-/Baubeschränkungszone entlang der B 43.....	4
	Denkmalschutz.....	4
	Bestehendes Planungsrecht.....	5
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	<b>6</b>
	Bauliche Nutzung.....	6
	Baustruktur in der Umgebung.....	6
	Grün- und Freiflächen.....	7
	Infrastruktur.....	7
	Verkehr, Erschließung.....	7
<b>5</b>	<b>Änderungen / Grundzüge der Planung</b> .....	<b>8</b>
	Art der baulichen Nutzung.....	8
	Maß der baulichen Nutzung.....	8
	Bauweise.....	9
	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
	Zahl der Wohnungen.....	9
	Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Artenschutz.....	9
	Gestaltung von Einfriedungen.....	10
<b>7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>11</b>
	Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	11
	Schallimmissionsschutz.....	11
	Weitere Umweltauswirkungen.....	12
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>14</b>
	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	14
	Schonung der Grundwasservorkommen.....	14
	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried.....	14
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle.....	15
	Risikogebiet.....	15
	Hochwasserschutz.....	16
	Schutzausweisungen, oberirdische Gewässer.....	16
<b>9</b>	<b>Kampfmittelbelastung</b> .....	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Planstatistik</b> .....	<b>17</b>

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG (Büro Naturprofil, Friedberg, Oktober 2021)
- Schalltechnische Untersuchung (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 08.12.2019)

## 1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 1 der Gemarkung Raunheim und umfasst die in der Übersicht dargestellten Flurstücke 278/3, 279/2 und 281/3. Er hat eine Fläche von ca. 1,6 ha. Das Gebiet ist topografisch eben.



**Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich auf der Nordwestseite der Frankfurter Straße und wird im Nordwesten begrenzt durch die Parzelle der Bundesstraße B 43.

## 2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Für den Geltungsbereich haben sich die Planungsziele der Stadt Raunheim geändert. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan hat hier u.a. ein Urbanes Gebiet festgesetzt, in dem, neben einem Mindestanteil an Wohnnutzung, Wohnraum für Senioren und Personen mit Bewegungseinschränkungen geschaffen werden konnte. Dieser durch den demografischen Wandel verursachte Bedarf wird nun an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt, so dass diese Fläche nun für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann. Dafür sind Anpassungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in Bezug auf die nicht mehr erforderliche Festsetzung zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen notwendig. Aufgrund der vergleichbaren Baustruktur und einem gewissen Veränderungsbedarf wurde zudem das Flurstück der islamischen Gemeinde miteinbezogen.

### 3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, DENKMAL-SCHUTZ

Der Bebauungsplan wird entsprechend folgender gesetzlicher Grundlagen in ihrem jeweils aktuellen Stand erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016

#### Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan "Am Pfarrgarten - 1. Änderung" dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung bestimmter Kriterien.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (siehe auch Kapitel "Belange des Umweltschutzes").

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Der aktuell geltende RPS/RegFNP 2010 weist Raunheim als Unterzentrum im Verdichtungsraum aus. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens, und zwar in der Tag-Schutzzone 2 mit 55 bis unter 60 dB(A), sowie in der Nachtschutzzone mit über 50 bis 55 dB(A).

Gemäß rechtswirksamem RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain 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 Regelungen im baulichen Bestand handelt.



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

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt. Mit der vorgesehenen Festsetzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne eines gewerblichen Mischgebietsteils wird die Darstellung des RPS/RegFNP 2010 konkretisiert. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

#### Bauverbots-/Baubeschränkungszone entlang der B 43

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 43. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (HessenMobil), wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

#### Denkmalschutz

Kultur- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Ein Hinweis zur Vorgehensweise beim möglichen Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Pfarrgarten", der am 17.03.2022 als Satzung beschlossen wurde. Innerhalb des Geltungsbereichs wird dieser in allen seinen Festsetzungen durch die vorliegende Planung ersetzt.



**Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Pfarrgarten" mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (rot umrandet)**

#### 4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

##### Bauliche Nutzung

Im Plangebiet befinden sich größere bis zu 9 m hohe Gebäude, die bislang durch eine islamische Gemeinde, die Feuerwehr und einen Indoor-Spielplatz genutzt werden. Weiterhin ist auf dem Grundstück mit dem Indoor-Spielplatz auch ein kleineres Wohngebäude erstellt worden. Die Gebäude wurden in offener Bauweise mit Abstand zur Frankfurter Straße errichtet.



**Abb.: Gebäude der Feuerwehr**



**Abb.: Ehemaliger Indoor-Spielplatz**

##### Baustruktur in der Umgebung

Entlang der Frankfurter Straße befindet sich nordöstlich an das Plangebiet angrenzend ein heterogen strukturiertes Gebiet, das durch Wohnbebauung und einige gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen geprägt ist. Die meisten Wohngebäude sind eher kleinteilig mit ein bis zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss und teilweise auch zzgl. eines Sockelgeschosses errichtet worden. Die

Gebäude wurden großteils in offener oder halboffener Bauweise sowie mit Abstand zur Frankfurter Straße errichtet. Aufgrund der z.T. großen Grundstückstiefen ist parallel zur Frankfurter Straße eine Bebauung in 2. Reihe entstanden.

Gegenüber vom Plangebiet befindet sich an der Frankfurter Straße ein großes Gewerbegebiet. Neben Stellplatzanlagen und großen Fabrikhallen sind hier auch Bürogebäude anzutreffen.

### Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind z.T. große Flächenbefestigungen erfolgt. Hier sind die vorhandenen größeren Gebäude, einschließlich der umgebenden befestigten Hof- und Stellplatzflächen, prägend. Begrünte Grundstücksfreiflächen sind nur in den Randbereichen anzutreffen. Hinsichtlich der vorkommenden Gehölzstrukturen ist vor allem der Randbereich auf dem Feuerwehrgelände bedeutsam. Hier sind verschiedene Einzelbäume innerhalb einer zumeist mit Ziergehölzen bestandenen Fläche vorhanden. Vorkommende Arten sind u.a. Götterbaum, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rot-Buche, Winterlinde und Kirsche, die ein unterschiedliches Alter aufweisen.

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Direkt südwestlich angrenzend liegt der Friedhof. Als wichtiger Ort für die Naherholung ist zudem die Grünanlage des Raunheimer Mainufers jenseits der B 43 über die Mainstraße im Südwesten und eine Unterführung nordöstlich des Plangebiets zu erreichen.

### Infrastruktur

Im Plangebiet selbst ist nach Aufgabe der Nutzung durch Feuerwehr und Indoor-Spielfeld nur das islamische Gemeindezentrum als Einrichtung der örtlichen Infrastruktur vorhanden. In der näheren Umgebung sind außer dem Friedhof als öffentliche Einrichtungen die Kirche und das Heimatmuseum zu nennen. Kommerzielle Infrastruktur in der Umgebung besteht in einem Hotel, einer Fußpflegepraxis sowie einigen kleinen Läden und Gastronomie-Betrieben.

### Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßen- und Wegenetz vollständig für alle Verkehrsarten erschlossen. Die Frankfurter Straße, die am Plangebiet entlang führt, ist über die Kelsterbacher Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße B 43 kann allerdings nicht zur Erschließung herangezogen werden.

An der Einmündung der Frankfurter Straße in die Kelsterbacher Straße befindet sich eine Bushaltestelle. Die dort haltenden Buslinien verbinden das Plangebiet mit den Bahnhöfen Raunheim, Kelsterbach und Rüsselsheim sowie mit dem Raunheimer Stadtzentrum und dem Frankfurter Flughafen.

Der Radweg am Raunheimer Mainufer stellt eine attraktive Verbindung zu den Nachbarkommunen Kelsterbach und Rüsselsheim dar.

## 5 **ÄNDERUNGEN / GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

Da es sich um Regelungen im Bestand handelt, orientieren sich die Festsetzungen an der bereits vorhandenen Bebauung sowie dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan. Weiterhin wird berücksichtigt, dass in der Umgebung zwar Wohnbebauung vorhanden ist, diese aber im Bereich der Frankfurter Straße nicht erheblich weiterentwickelt werden soll, um eine Intensivierung der Wohnnutzung gegenüber von den großen Gewerbeflächen zu vermeiden. Damit soll einer Vergrößerung des möglichen Nutzungskonflikts vorgebeugt werden.

### Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Auch die bestehende Nutzung durch die islamische Gemeinde soll weiterhin zulässig sein. Es wird daher ein G<sub>Ee</sub> - Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, wodurch Gewerbe mit dem Störungsgrad eines Mischgebiets planungsrechtlich ermöglicht und der Wohnbebauung in der näheren Umgebung Rechnung getragen wird. Weiterhin sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, wodurch auch die islamische Gemeinde mit ihrer Nutzung abgesichert wird.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle u.Ä. werden generell ausgeschlossen, um Konflikten mit der benachbarten 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 im Plangebiet Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von ansässigen Produktions- und Weiterverarbeitungsbetrieben, die diesen Betrieben räumlich untergeordnet sind (sog. "Annexhandel"), zulässig. Die aufgeführten Sortimentslisten orientieren sich am Regionalen Einzelhandelskonzept als Teil des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell durch die großmaßstäblichen Gebäude von Feuerwehr, islamischer Gemeinde und Indoor-Spielplatz geprägt. Da die Grundstückszuschnitte dieser Baustruktur entsprechen, sollen hier auch in Zukunft größere Gebäude entstehen können: Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit bleibt diese Festsetzung im Rahmen des Orientierungswertes der BauNVO von 0,8. Um übermäßiger Versiegelung vorzubeugen, ist eine auch nur geringfügige Überschreitung dieses Maßes ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe erfolgt eine Begrenzung auf 13,5 m unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse. Die Verträglichkeit mit den benachbarten bis zu dreigeschossigen Gebäuden ist dadurch gesichert. Diese Höhe darf durch ein Gebäude oder Gebäudeteil um 1,5 m überschritten werden, wenn die Grundfläche der Überschreitung nicht mehr als 10 qm umfasst und damit nur von stark eingeschränkter städtebaulicher Bedeutung ist.

Weitere Überschreitungen sind in begrenztem Umfang für technische Anlagen möglich, wenn diese einen Abstand von 5 m zur Gebäudekante einhalten, so

dass das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt werden kann. Zusätzliche Überschreitungen, z.B. für Schornsteine, sind möglich, soweit diese aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich sind.

### Bauweise

Aufgrund der bereits vorhandenen Bauweise mit Hauslängen bis zu über 80 m wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der wie bei der offenen Bauweise grundsätzlich die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Weiterhin dürfen die Hauslängen auch mehr als 50 m betragen, so dass auch z.B. das Gebäude der islamischen Gemeinde hierdurch planungsrechtlich abgesichert wird.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wie bisher weitgehend als durchgehende Baufenster festgesetzt worden, um hier in gewissem Umfang planerische Freiheit hinsichtlich der Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

### Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet dürfen nur betriebsgebundene Wohnungen, z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, errichtet werden. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Plangebiet auf zwei Wohnungen begrenzt.

Der Grund für die Einschränkung der Wohnnutzung liegt in der seitens der Stadt beabsichtigten Stabilisierung der Einwohnerzahlen, die 2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Dies dient dem Erhalt der hohen Qualität der vorhandenen städtischen Infrastruktur und ihrer langfristigen Finanzierbarkeit, ist aber auch der regionalplanerischen Zielsetzung, wegen der hohen Belastung durch Fluglärm den Wohnungsbau in der Stadt nicht erheblich weiterzuentwickeln, geschuldet.

### Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und zum Artenschutz

Hinsichtlich der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans, soweit sie für das Plangebiet relevant sind, übernommen.

Weiterhin weist der Bebauungsplan auf die zu beachtenden Ausführungen der Bausatzung der Stadt Raunheim hin. In dieser werden umfangreiche Anforderungen an die Gestaltung der Hausgarten- und Vorgartenbereiche, aber auch zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Freiflächenbefestigung aufgeführt, so dass auf zusätzliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Entsprechend der Bedeutung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich der Feuerwehr werden diese weitgehend zum Erhalt festgesetzt (Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern). Darüber hinaus werden, soweit möglich, die erhaltenswerten Einzelbäume im gesamten Plangebiet ebenfalls zu Erhalt festgesetzt. Bei Abgängigkeit sind Ersatzpflanzungen vorzusehen,

wobei der Bebauungsplan auf entsprechende Vorschlagslisten mit geeigneten Baumarten hinweist. Die Arten sind Empfehlungen der GALK (Deutsche Gartenamtsleiter-Konferenz) und der LWG Bayern (Bayrische Landesamt für Weinbau und Gartenbau Bayern) für Standorte im städtischen Bereich (Straßenbäume, Trockenheit und Hitze vertragend, frosthart).

Bei den Baumpflanzungen wird hierbei je nach Standortbedingungen unterschieden in standortgerechte und heimische sowie ausschließlich standortgerechte Bäume. Ersatzpflanzungen in Baumgruben und Baumscheiben sind ausschließlich durch standortgerechte Baumpflanzungen zu ersetzen, wobei hier auf züchterisch veränderte Arten zurückzugreifen ist, um so eine dem Stadtklima angepasste Begrünung zu fördern. Um bei Verlust von zum Erhalt festgesetzten Bäumen einen adäquaten Ersatz zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan in diesem Zusammenhang eine Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume fest.

Um ein übermäßige Lichtverschmutzung und negative Auswirkungen auf die Tierwelt zu vermeiden wird eine Festsetzung entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach für die Außenbeleuchtung an Gebäuden, von Parkplätzen und im Straßenraum ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, zu verwenden sind.

Weiterhin wird ein Bodenabstand für Einfriedungen von mindestens 10 cm festgesetzt, um den Lebensraum für Kleintiere wie z.B. Igel zu erhalten bzw. zu vergrößern.

Um den vorhandenen Baumbestand bei Bauarbeiten ausreichend zu schützen wird ein Hinweis auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den ggf. zu treffenden Schutzvorkehrungen aufgenommen. Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen wurde der Hinweis zusätzlich in die Festsetzungen aufgenommen, um hier nochmal auf diese wichtigen Vorkehrungen zum Schutz der Bäume aufmerksam zu machen.

#### Gestaltung von Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig, um sowohl das Stadtbild als auch die Orientierung und das Sicherheitsgefühl für den Fuß- und Radverkehr zu erhalten bzw. zu verbessern. Verletzungsgefährdende Materialien bei Einfriedungen sind insbesondere wegen der angrenzenden Wohnnutzung unverträglich und werden daher ausgeschlossen. Ein ausreichender Eigentumsschutz kann durch die zugelassene Höhe für Einfriedungen von bis zu 2 m über Gelände erfolgen.

#### Sichtschutzwall

Die Festsetzung zur Anlage eines bepflanzten Sichtschutzwalls trägt zu einem harmonischen Übergang der unterschiedlichen Nutzungsarten bei.

## **7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr 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 durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wurde deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Da die mögliche Grundfläche im Plangebiet deutlich geringer ist, wird vor diesem Hintergrund auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### Schallimmissionsschutz

Bereits bei der Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans wurde aufgrund der vorhandenen Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, im Dezember 2019 durchgeführt.

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch den Gewerbelärm im Plangebiet keine immissionsschutzrechtlichen Spannungen zu erwarten sind. Allerdings wurden für das bislang hier festgesetzte Urbane Gebiet teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehr festgestellt. Die entsprechenden Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans zur Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind daher zur Bewältigung des Immissionskonflikts in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden.

### - Fluglärm

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet gemäß RPS/RegFNP 2010 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens

fens liegt. Weiterhin liegt es in der Tagschutzzone 2 und zum größten Teil in der Nachtschutzzone gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Es sind daher bei der Errichtung baulicher Anlagen die Schallschutzanforderungen gemäß § 3 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV zu beachten.

#### Weitere Umweltauswirkungen

##### - 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 Verbotstatbestände auszuschließen, wurde für den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (NaturProfil, Oktober 2021). Hierbei wurde das Plangebiet Anfang Oktober 2019 aufgesucht und hinsichtlich einer möglichen Existenz und gegebener Potentiale von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten überprüft.

Die aus dem Gutachten resultierenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB auch im vorliegenden Bebauungsplan weiterhin festgesetzt.

##### - Auswirkungen auf Pflanzen

Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen. Bei einer Neubebauung würden aber die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie die zu beachtenden Ausführungen der Bausatzung der Stadt Raunheim zum Zuge kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen. Die Pflanzlisten geben einen Anhaltspunkt zu standortgerechten Baum- und Straucharten. In der Bausatzung werden zudem umfangreiche Anforderungen an die Gestaltung der Hausgarten- und Vorgartenbereiche, aber auch zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Freiflächenbefestigung gestellt.

Ein Hinweis zum Schutz von Bäumen während der Bauphase ist Bestandteil des Bebauungsplans.

##### - Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben.

#### - Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet bebaut ist und nur in geringem Umfang Erweiterungen möglich sind.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

#### - Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

#### - Auswirkungen auf die Luftqualität

Veränderungen der Luftqualität sind durch die planungsrechtlich abgesicherte Nutzung nicht zu erwarten.

#### - Auswirkungen auf das Klima

Da das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut ist, im Vergleich zum Bestand nur in geringem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden und es insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen.

#### - Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird wegen der innerstädtischen Lage und der geringen Größe des Plangebiets durch die Planung nicht berührt.

## **8 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

### Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bebaut. Aktuell sind dort große Versiegelungsflächen zu verzeichnen. Da gegenüber dem bislang geltendem Planungsrecht keine erheblichen zusätzlichen Baumöglichkeiten eröffnet werden, erfolgt die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Bereits für den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Büro mit der Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Abwassersammelleitungen beauftragt (Prof.Dr.-Ing. Mehler, Okt. 2021). Im Ergebnis konnte demnach davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Rohrsysteme durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Mit der nun erfolgenden Festsetzung eines Eingeschränkten Gewerbegebiets statt eines Urbanen Gebiets geht die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in Bezug auf mögliche abwasserintensive Nutzungen nicht über das bereits geltende Planungsrecht hinaus. Auch bleibt die ermöglichte Versiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Rahmen der Orientierungswerte nach BauNVO. Zudem sorgen die in der Bausatzung der Stadt Raunheim vom 17.12.2020 festgesetzte Dachbegrünung, die wasserdurchlässige Befestigung von Freiflächen sowie die im Bebauungsplan erfolgte Festsetzung zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser für eine Drosselung des Regenwasserabflusses und können hierdurch zu einer Entlastung des Kanalnetzes führen. Es wird daher weiterhin davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Rohrsysteme auch durch die geänderte Planung nicht beeinträchtigt wird.

Im Bezug auf Überflutungen bei Starkregenereignissen wurde bereits zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan durch das o.g. Büro festgestellt, dass das Plangebiet zu klein sei, um hier eine dezidierte Überflutungsprüfung durchführen zu können. Es könne jedoch festgestellt werden, dass sowieso keine Abwassersammelleitung der Stadtwerke Raunheim in der Lage ist, ein mehr als 3-jährliches Regenereignis einstaufrei ableiten zu können.

### 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 die o.g. Bausatzung der Stadt Raunheim zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sicher, dass Flächenbefestigungen für Wege etc. nicht unnötig bodenversiegelnd ausgeführt werden.

In Bezug auf Versickerung wird darauf hingewiesen, dass die Mächtigkeit des Sickerraums mindestens 1 m betragen sollte, bezogen auf den mittleren höchsten gemessenen Grundwasserstand.

### Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (Grundwas-

serflurabstände 2-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Es können daher bauliche Vorkehrungen in Bezug auf die Einbindetiefe der Gebäude oder spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich sein. Ein Hinweis dazu ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegt ein Hinweis auf einen Altstandort im Plangebiet vor. Es handelt sich dabei um die Liegenschaft Frankfurter Straße 60-62. Das Gefährdungspotential entspricht der Branchenklasse 5.

Das Grundstück ist bereits bebaut. Über den tatsächlichen Sachverhalt einer schädlichen Bodenveränderung liegen keine konkreten Hinweise oder sonstigen Erkenntnisse vor. Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlichen Änderungen an der baulichen Nutzung der Grundstücke hervorgerufen, so dass hier keine sensibleren Nutzungen als bislang möglich entstehen können. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf den Altstandort hingewiesen und ein Hinweis zum Verhalten bei Baumaßnahmen in Bezug auf sensorische Auffälligkeiten aufgenommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei Baugenehmigungsverfahren, die diese Grundstücke betreffen, das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen ist.

Sollte im unmittelbaren Umfeld dieses Standorts eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, sollte eine Beprobung des Bodenmaterials unterhalb der Versickerungsanlagen nach LAGA20 in jedem Fall durchgeführt werden, um eventuellen Grundwasserverunreinigungen vorzubeugen.

#### Risikogebiet

Teilflächen des Plangebiets befinden sich im Risikogebiet des Mains. Sie sind als Kennzeichnung Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Risikogebiet ist § 78b WHG zu beachten.

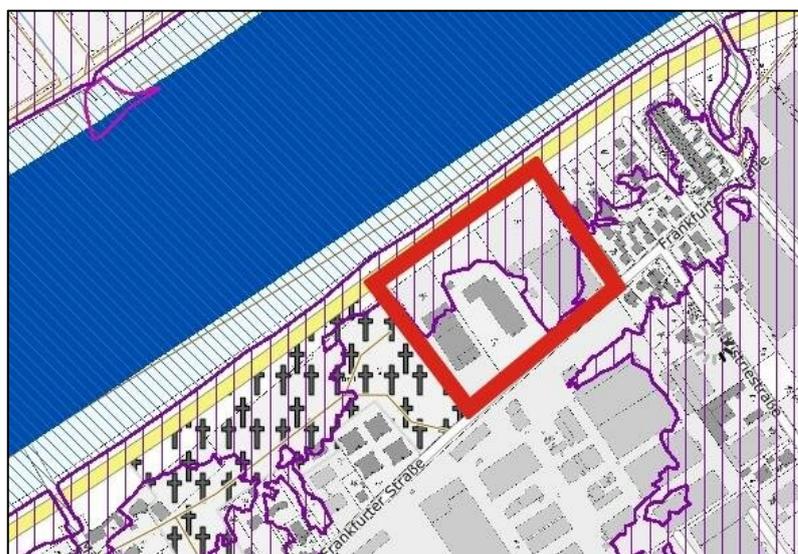


Abb.: Risikogebiet (lila umrandet mit lila Schraffur) m. Geltungsbereich (rot umrandet)  
Quelle: Geoportal Hessen

Bei den Teilflächen im Risikogebiet des Mains ist bei Versagen der Deichschutzanlage mit durchschnittlichen Einstauhöhen zwischen 50 bis 100 cm zu rechnen. In Einzelfällen sind Grundstücke bis zu 4 m eingestaut.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich hinter der Hochwasserschutzlinie, welche entlang der Bundesstraße 43 verläuft. Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt - Staatlicher Wasserbau zum rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich hierbei nicht um ein rein technisches Bauwerk zum Hochwasserschutz (Deich), sondern in erster Linie um eine Verkehrsverwaltung, durch welche ein geschützter Bereich geschaffen wird. Die Unterhaltungspflicht liegt bei der Bundesstraßenverwaltung, die Verteidigungspflicht obliegt der Stadt Raunheim. Es gelten die Verbote nach § 49 I HWG.

#### Schutzausweisungen, oberirdische Gewässer

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

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **9 KAMPFMITTELBELASTUNG**

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 13.09.2021 wird im Folgenden wiedergegeben:

"Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK II.WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

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

den. 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."

Eine Kennzeichnung des Gebiets in Bezug auf Kampfmittel ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## 10 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich

ca. 16.382 qm

Darmstadt, 12.09.2023  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing