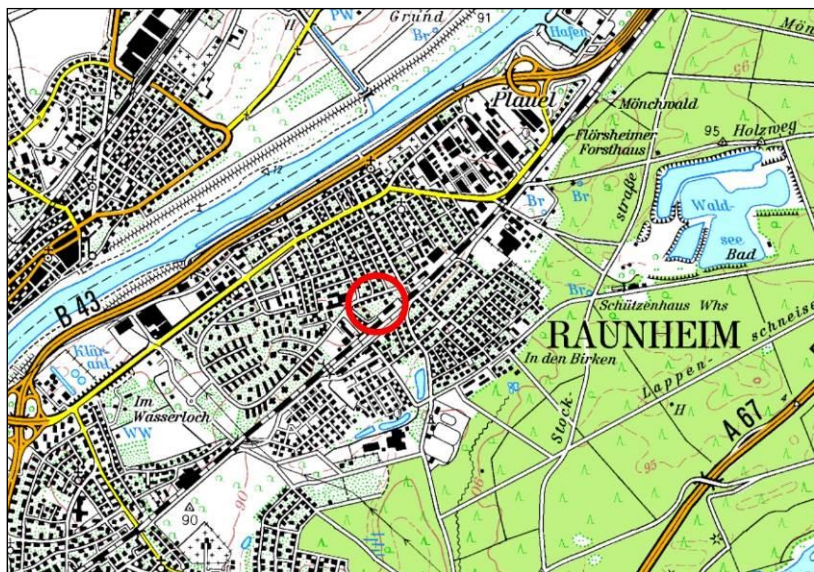


Bebauungsplan "An der Bahn"



Begründung

Raunheim: Bebauungsplan "An der Bahn" **Begründung**

Inhalt	Seite
1 Lage und Geltungsbereich	2
2 Anlass und Ziele der Planung	2
3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	3
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
Siedlungsbeschränkungsbereich / Schutzzonen Flughafen Frankfurt	
Zahl der Wohneinheiten, Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010	
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4 Städtebauliche Situation	6
Bauliche Nutzung	
Infrastruktur	
Grünverbindung An der Bahn	
Verkehr, Erschließung	
5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	8
6 Grundzüge der Planung	11
Städtebauliches Konzept	
Art und Maß der baulichen Nutzung	
Bauweise	
Überbaubare Grundstücksflächen	
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	
Private Grünfläche - Hausgarten	
Sonstige zu erhaltende Einzelbäume	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Verkehr, Erschließung	
7 Belange des Umweltschutzes / Verfahren	14
Verfahren	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
Artenschutz	
Immissionsschutz	
Fluglärm	
Klimaschutz	
Bodenschutz	
8 Wasserwirtschaftliche Belange	18
Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	
Schonung der Grundwasservorkommen	
Bodenbelastung, Grundwasserschadensfälle	
Schutzausweisungen, Überschwemmungen	
Grundwasser	
9 Technische Infrastruktur	19
10 Kosten	19
11 Statistik	20

Anlage

- Landschaftsplanerische Bestandskarte

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Raunheim auf der Nordwestseite der Bahnlinie direkt am Bahnhof. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 2 und der Flur 4 in der Gemarkung Raunheim, die Fläche beträgt ca. 3,3 ha.

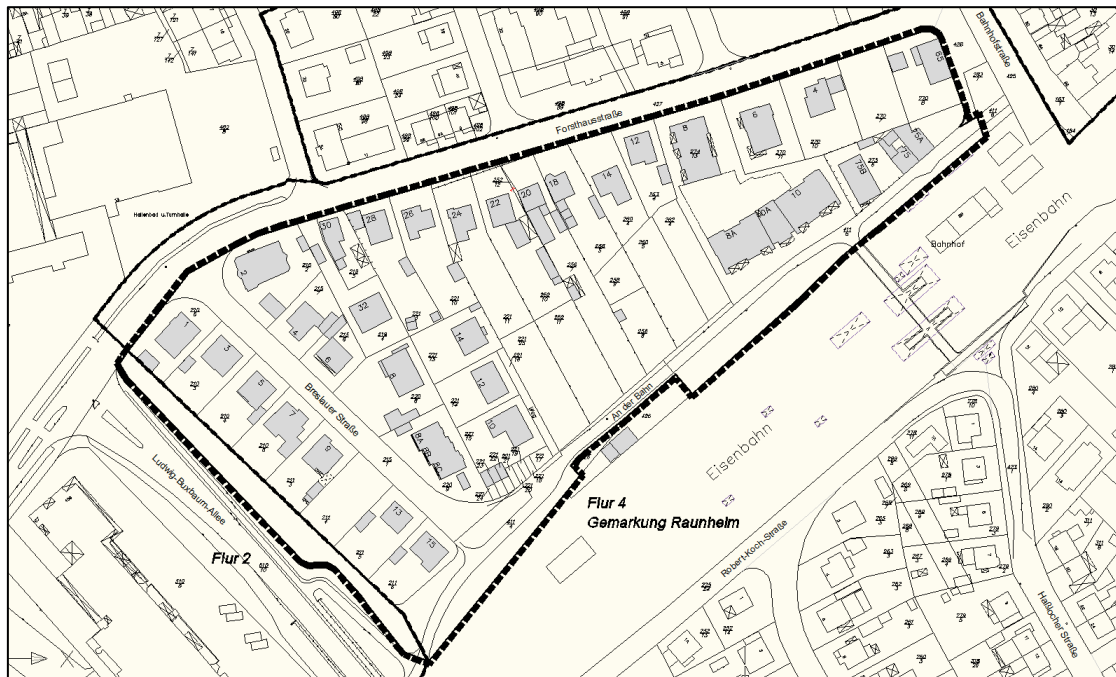


Abb.1: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Ludwig-Buxbaum-Allee im Südwesten, die Forsthausstraße im Norden, die Bahnhofstraße im Nordosten und den Park&Ride-Parkplatz mit dem Bahnhofsgelände und dem Anwesen Breslauer Straße 17 im Südosten. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt: Das Geschäftszentrum mit dem Rathaus ist in wenigen Minuten erreichbar. Am Südostrand des Plangebiets verläuft zwischen Stadtzentrum und Bahnhof/Bahnunterführung die wichtige Verbindungachse für den Fuß-/ Radwegverkehr "An der Bahn".

Das Gelände ist eben, lediglich die Verbindung "An der Bahn" fällt zur Gleisunterführung hin entsprechend ab.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im September 2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Bahn" beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Nachfrage zur baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei haben sich die Zulässigkeitsregelungen nach § 34 BauGB als nicht ausreichend geeignet erwiesen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zielsetzung ist neben der Steuerung der

baulichen Entwicklung insbesondere der Schutz der zusammenhängenden Garten- und Grünflächen.

Weiterhin ist der öffentlichen Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum besondere Aufmerksamkeit zu schenken, der nach dem Bau des neuen Rathauses im Stadtzentrum eine gesteigerte Bedeutung zukommt.

Es wurde daher ein städtebauliches Konzept erarbeitet, dass sowohl in gewissem Umfang eine bauliche Entwicklung ermöglicht als auch die bestehenden Garten- und Grünflächen absichert. Der öffentlichen Grünverbindung werden Gestaltungsspielräume eingeräumt. Dieses Konzept bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 und dem Hessischen Wassergesetz vom 14.12.2010 erstellt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird Raunheim als Unterzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. In der Plandarstellung wird das Gebiet als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt.



Abb.2: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Der Bebauungsplan weist abweichend von dieser Darstellung zum großen Teil ein Wohngebiet aus. Da es sich hier aber um Regelungen im Bestand handelt, ist die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Siedlungsbeschränkungsbereich / Schutzzonen Flughafen Frankfurt



Abb.3: Ausschnitt Detailkarte Tag-Schutzzone mit Geltungsbereich - rot: 60-65 dB(A)

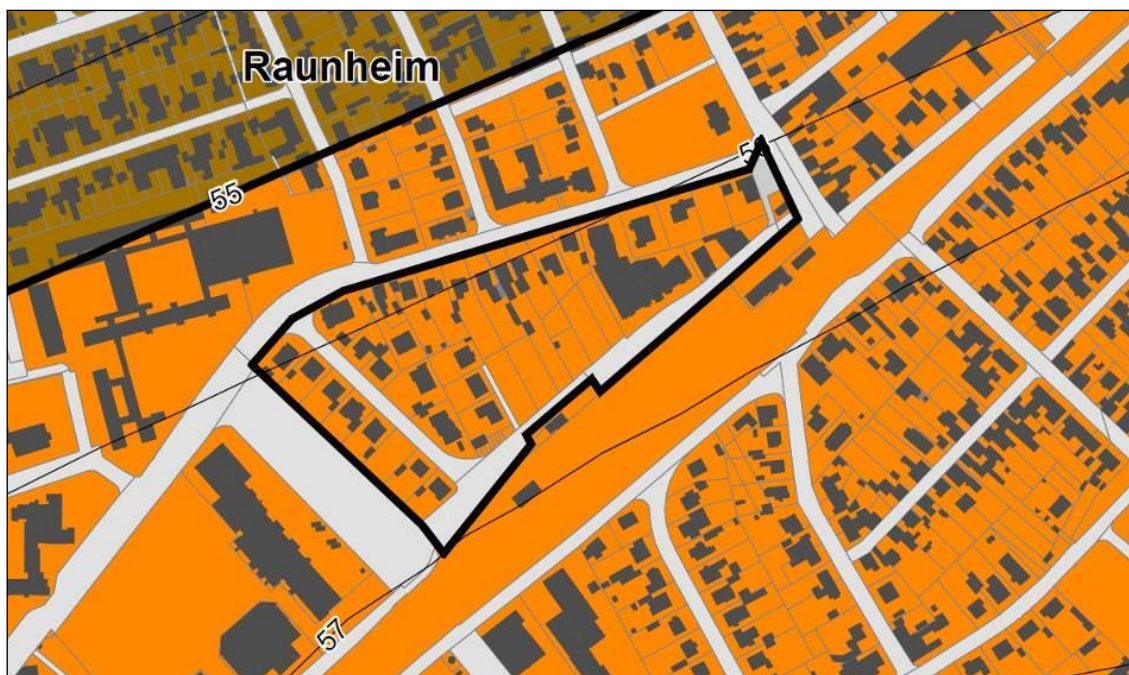


Abb. 4: Ausschnitt Detailkarte Nacht-Schutzzone mit Geltungsbereich - orange: 55-60 dB(A)

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens, und zwar vollständig in der Tag-Schutzzone 1 mit 60-65 dB(A), sowie in der Nachtschutzzone.

Gemäß § 5 (1) des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nachtschutzzone grundsätzlich keine Wohnungen errichtet werden. Gemäß § 5 (3) Nr. 6 FluLärmG gilt dies aber nicht für Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, der "der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient."

Weiterhin ist gemäß rechtswirksamem RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain in Siedlungsbeschränkungsgebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig, soweit es sich nicht um Umstrukturierungsmaßnahmen im Siedlungsbestand handelt.

Diese Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt: Das Plangebiet umfasst einen fast vollständig bebauten Siedlungsteil mit weit überwiegender Wohnnutzung und einem geringen Anteil an gemischter Nutzung. Es handelt sich bei der Planung um städtebauliche Ordnungsmaßnahmen innerhalb eines Siedlungsgefüges, dessen Bebauung bislang durch § 34 BauGB geregelt ist. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Wohn- oder Mischgebiete planungsrechtlich ermöglicht.

Zahl der Wohneinheiten, Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010

Gemäß RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich verstädterter Besiedlung pro Hektar Bruttowohnbauland 35 bis 50 Wohneinheiten vorzusehen. Aktuell sind im Bereich der Wohnbauflächen ca. 79 Wohneinheiten vorhanden. Bezogen auf eine Fläche von 2,6 ha Bruttowohnbauland sind dies ca. 30 Wohneinheiten pro Hektar. Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt und nur in geringem Umfang neue Baumöglichkeiten geschaffen werden, kann der obere Wert nicht überschritten werden. Der untere Wert kann aber erreicht werden. Zudem soll vor dem Hintergrund des Planungsziels, den Gebietscharakter zu wahren, die bestehende Dichte nicht wesentlich erhöht werden.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Durch den Geltungsbereich wird im Bereich der Unterführung eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Fußgängerunterführung an der Bahn" tangiert. Im Überschneidungsbereich wird dieser durch die vorliegende Planung ersetzt. Der Rest des Geltungsbereichs befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützte Anlagen oder Bauwerke. In der Umgebung sind das Bahnhofsgebäude und das Forsthaus als Kulturdenkmal geschützt.

4 Städtebauliche Situation

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist bis auf die zusammenhängenden Gartenflächen und einzelne Grundstücke im Randbereich vollständig bebaut. Entlang der Straßen sind vorwiegend Ein- und Zwei-Familienhäuser zu finden, jedoch gibt es auch ein paar Ausnahmen mit mehr Wohneinheiten. Die Nutzung im Gebiet ist fast ausschließlich Wohnen, lediglich im Bereich der Bahnhofstraße hat sich Gewerbe angesiedelt: Eine Bäckerei mit Café, einige Arztpraxen sowie eine Pension.



Abb. 5 und 6: Bahnhofstraße mit Bäckerei / Café und ansehnlichem Baumbestand

Das Gebiet ist durchgängig mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise bebaut. Außer zur Bahnhofstraße wird zu allen Erschließungsstraßen und Wegen mit den Hauptgebäuden ein Abstand eingehalten.



Abb. 7: Walmdachhäuser in der Forsthausstraße

Eine Besonderheit im Plangebiet stellt der Bereich Forsthausstraße 18 - 24 dar: Die hier entstandenen Gebäude bilden einen sanften Bogen zur Straße, der, verstärkt durch die ähnliche Gestaltung der Gebäude mit einer zweigeschossigen Bauweise und recht steilem Walmdach, einen städtebaulich interessante Form bildet und den Straßenraum reizvoll ein wenig aufweitet.

In zweiter Reihe zur Forsthausstraße ist mit den Häusern 8A bis 10 ein untypisch langer Gebäuderiegel entstanden, dem Richtung Westen die städtebauliche Einbindung fehlt.

Entlang der Breslauer Straße hat sich eine kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bebauung etabliert. Auch hier sind die Gebäude durchweg mit beidseitigem Grenzabstand und einer Vorgartenzone, die auf der Westseite der Straße sehr gleichmäßig ausgefallen ist, errichtet worden.

Die Bebauung auf der Ostseite der Breslauer Straße ist wesentlich heterogener und reicht vom großzügigen, sehr stark zurückversetzten Bungalow bis zu einer reihenhausähnlichen Bebauung. In zweiter Reihe zur Ostseite der Breslauer Straße ist die etwas neuere Bebauung Breslauer Straße 10 bis 14 entstanden. Diese Gebäude werden lediglich durch einen schmalen Wohnweg erschlossen, die erforderlichen Stellplätze wurden gesammelt an der Einmündung des Weges in die Breslauer Straße errichtet.



Abb. 8: Westseite der Breslauer Straße

Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen sind bis auf die genannten gewerblichen Nutzungen an der Bahnhofstraße im Plangebiet selbst nicht vorhanden, allerdings ist durch die zentrale Lage die Versorgung in ausreichendem Maß sichergestellt.

Grünverbindung An der Bahn

Diese Grünverbindung ist für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Wegeverbindung sowohl vom Bahnhof und der Bushaltestelle als auch vom P+R-Platz zum Stadtzentrum mit dem neuen Rathaus und diversen Einrichtungen der sozialen und kommerziellen Infrastruktur. Sie hat aufgrund der beengten Verhältnisse, den Abgrenzungsbedürfnissen der anliegenden Grundstücksbesitzer und der ungünstigen Gestaltung bzw. Bepflanzung einen düsteren Rückseiten bzw. auch Tunnelcharakter, der ihrer Bedeutung nicht gerecht wird. Eine einladende Aufenthaltsqualität ist nur in begrenztem Umfang gegeben.

Verkehr, Erschließung

Verkehrlich ist das Gebiet durch die umliegenden Straßen für alle Verkehrsarten komplett erschlossen. Die Bebauung in 2. Reihe an der Forsthausstraße wird über die vorderen Grundstücke erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird in der Regel in Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken selbst untergebracht, weitere öffentliche Parkplätze befinden sich in allen drei Straßenräumen.

Über die Breslauer Straße wird auch der Park&Ride-Parkplatz an der Bahnlinie erschlossen. Hier bestehen Überlegungen, den Zufahrtsbereich und die Breslauer Straße neu zu gestalten.

In Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet durch den Bahnhof und die Bushaltestelle gut angebunden: Es besteht eine S-Bahn-Verbindung nach Mainz, Wiesbaden, Rüsselsheim und Frankfurt.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird aus landschaftsplanerischer Sicht durch die Bebauung mit ihren Hausgärten sowie durch die Grünflächen mit den zusammenhängenden Gartenbereichen entlang der Straße An der Bahn und den Grünflächen östlich der Ludwig-Buxbaum-Allee geprägt.



Abb. 9: Grünfläche östlich der Ludwig-Buxbaum-Allee

Neben den zumeist kleinen Vorgartenbereichen sind die hinter den Gebäuden liegenden Gärten zumeist typisch mit Rasenflächen, Stauden- und Blumenrabatten sowie geschnittenen Hecken und Ziersträucher gestaltet. Ein älterer Baumbestand fehlt fast gänzlich oder wenn vorhanden, besteht dieser zumeist aus Nadelgehölzen.

Landschaftsplanerisch bedeutsame Strukturen sind An der Bahn und östlich der Ludwig-Buxbaum-Allee anzutreffen. Die hier vorhandenen Grünflächen / Grünverbindun-

gen stellen sich zwar ebenfalls zumeist als intensiv gepflegte Rasenflächen dar, wichtig ökologische Funktionen erfüllen jedoch die hier vorkommenden Gehölzbestände. Die Grünfläche östlich der Ludwig-Buxbaum-Allee besitzt keine ausgebauten Wegeverbindungen. Sie ist jedoch nicht zuletzt als Eingrünung der östlich angrenzenden Bebauung von Bedeutung. Der vorkommende Gehölzbestand setzt sich aus einer neu angepflanzten Platanenreihe und einer älteren freiwachsenden Hecke mit zumeist standortgerechten und einheimischen Gehölzen zusammen.

Die Grünverbindung An der Bahn wird neben den Rasenflächen und Gebüschern geprägt durch unterschiedliche Einzelbäume. Diese besitzen zwar ein relativ junges Alter (ca. 20 bis 30 Jahre), in der Gesamtheit sind diese jedoch bedeutsam. Vorkommende Arten sind u.a. Mehlbeere, Rot-Eiche, Kirsche, Birke, Ahorn und Kiefer.



Abb.10: Baumbestand Grünverbindung An der Bahn

Als bedeutsamsten Einzelbaum, der knapp außerhalb des Plangebiets steht, ist eine alte Eiche aufzuführen, die den Beginn der Grünverbindung im Osten markiert. Sie besitzt aufgrund ihres Alters eine erhebliche Bedeutung für das Straßenbild im Einmündungsbereich Bahnhofsstraße / An der Bahn.



Abb. 11: Eiche im Einmündungsbereich Bahnhofsstraße / An der Bahn

Wichtige Bestandteile des Grünzuges entlang der Bahnlinie sind jedoch nicht nur die oben beschriebenen gestalteten öffentlichen Flächen, sondern auch die zusammenhängenden Gartenflächen innerhalb der Flurstücke Flur 4 Nr. 221/25, 252/11, 256/7, 258/8, 258/9, 260/5 und 262/4. Die Flurstücke 252/11 und 221/25 sind dabei verbracht und zum Teil erheblich verbuscht. Eine Nutzung findet schon längere Zeit nicht mehr statt bzw. es werden nur noch kleinere Pfade freigehalten. Die übrigen Grundstücke werden noch kleingärtnerisch bewirtschaftet, wobei der Anbau von Obst und Gemüse nur eine untergeordnete Rolle spielt. Die Gehölzbestände beschränken sich zumeist auf Ziergehölze, Nadelbäume oder nieder- und halbstämmige Obstbäume. Nur im Bereich der Gartenbrachen sind noch vereinzelt hochstämmige Obstbäume anzutreffen. Darüber hinaus ist noch ein alter Nussbaum innerhalb des Flurstücks Nr. 262/4 vorhanden.

Zusammen mit der unmittelbar angrenzenden Grünverbindung stellen die zusammenhängenden Gartenflächen einen wichtigen innerstädtischen Grünzug dar. Grünzüge in dieser Größenordnung besitzen wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktionen durch ihren Beitrag als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet. Darüber hinaus tragen vielfältige Grünstrukturen und die Vernetzung einzelner Grünräume in der Stadt zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und damit zu einer höheren Biodiversität bei. Sie stellen Rückzugsorte für viele Tierarten der besiedelten Bereiche dar.

Insgesamt dienen die vorhandenen Grünflächen der dauerhaften Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in dem betroffenen innerstädtischen Bereich.



Abb. 12 und 13: Zusammenhängender Gartenbestand / Nussbaum innerhalb des Flurstücks 262/4

Die an das Plangebiet angrenzenden Biotop- und Nutzungsstrukturen werden geprägt durch die vorhandene Bebauung mit ihren dazugehörigen Grünflächen. Im Süden grenzt die Bahnanlage der S-Bahnlinie an.

Schutzgebiete nach Kapitel 4 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Ebenfalls sind keine Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz wird auf den nachfolgenden Punkt 7 verwiesen.

6 Grundzüge der Planung

Städtebauliches Konzept

Die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Forsthausstraße bieten Möglichkeiten für eine gewisse bauliche Entwicklung. Im Vorlauf zum Bebauungsplan wurden daher verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet und gegeneinander abgewogen. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss, hier nur in sehr geringem Umfang eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, um den rückwärtigen großen Gartenbereich im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünverbindung weitestgehend zu erhalten. Vorgesehen sind lediglich drei zusätzliche Einzelhäuser im Bereich der Grundstücke Forsthausstraße 24 bis 28.

Im Bereich der Grünverbindung An der Bahn wird keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen, um die Grünverbindung selbst nicht durch KFZ-Verkehr zu beeinträchtigen und den angrenzenden Garten- bzw. Grünbereich nicht zu reduzieren. Im Rahmen der städtebaulichen Konzepte wurden aber für die Verbindung Vorschläge zur Verbesserung der Gestaltung in Bezug auf Anbindung, Aufenthaltsqualität, Sicherheitsgefühl und Vandalismusvorbeugung gemacht. Sinnvoll erscheint es in diesem Zusammenhang, die Verbindung insbesondere an der Engstelle Breslauer Straße 17 zu erweitern, um mehr Gestaltungsspielraum für diesen wichtigen öffentlichen Bereich zu erhalten. Da sich die angrenzenden Grundstücke in privatem Besitz befinden, wurde dieser Aspekt allerdings zunächst zurückgestellt und ist ohne Einfluss auf die vorliegende Planung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Sicherung des Gebietscharakters. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass für den gesamten Bereich, bis auf die Bahnhofstraße, als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, da dieser Bereich durch Wohnnutzung geprägt ist. Das Teilgebiet an der Bahnhofstraße wird aufgrund der bestehenden gemischten Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Das Wohngebiet wird in zwei unterschiedliche Teilgebiete gegliedert. Das Teilgebiet 1a umfasst den Bereich entlang der Erschließungsstraßen sowie die Gebäude direkt an der Grünverbindung Forsthausstraße 8A bis 10, das Teilgebiet 1b den Blockinnenbereich. Im Blockinnenbereich wird der Nutzungskatalog aufgrund der störepfindlichen Lage auf Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke reduziert. Im Teilgebiet 1a sind aufgrund der unempfindlicheren Lage direkt an den Erschließungsstraßen noch weitere gebietsbezogene Infrastruktureinrichtungen möglich, lediglich die stärker gewerblich geprägten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden aufgrund ihrer baustrukturellen Eigenart nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Basierend auf der vorhandenen Ausnutzung wird der Bereich entlang der Erschließungsstraßen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und mit einer Höchstzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit bestehen für die meisten Grundstücke in geringem Umfang noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die aber nicht über das zur Zeit nach § 34 BauGB genehmigungsfähige Maß hinausgehen. Der Blockinnenbereich soll kleinteiliger als der Blockrand bebaut werden, sodass hier eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoss festgesetzt wird.

Das Mischgebiet an der Bahnhofstraße darf etwas stärker ausgenutzt werden: Die Grundflächenzahl soll hier höchstens 0,5 betragen. Die Geschosszahl darf entsprechend dem Bestand und der benachbarten Bebauung auch höchstens zwei Vollgeschosse umfassen.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wird die Traufhöhe festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild in Anpassung an die Umgebung auch für die Zukunft sicherzustellen.

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise basiert auf den Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Die Häuser sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und (abweichend von der offenen Bauweise gem. BauNVO) einer Hauslänge von höchstens 20 m zu errichten. Damit wird die bestehende vorherrschende Baustruktur aufgegriffen und der Gebietscharakter erhalten. Die in diesem Gebiet untypische Baustruktur im Bereich Forsthausstraße 8A bis 10 mit einem ca. 49 m langen Baukörper wird damit planungsrechtlich nicht mehr abgesichert, genießt aber Bestandsschutz.

Damit auch schmale Grundstücke mit weniger als 15 m Straßenbreite (z.B. wie Forsthausstraße 18 und 20) weiterhin mit Einzelhäusern bebaut werden können, müssen diese Grundstücke ausnahmsweise nur auf einer Seite einen Grenzabstand einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend als zusammenhängende Flächen festgesetzt worden, um hier in gewissem Umfang einen Spielraum in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen, z.B. bei Veränderungen der Grundstücksgrenzen, zu erhalten. Es werden aber die städtebaulich bedeutsamen Freibereiche, z.B. im rückwärtigen Bereich der Grundstücke oder zwischen unterschiedlichen Baustrukturen, freigehalten. Ebenso wird die charakteristische bogenförmige Vorgartenzone der Forsthausstraße 14 - 26 erhalten, sie wird durch eine Baulinie entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die getroffenen Festsetzungen im Bereich der Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage beschränken sich auf das landschaftsplanerisch erforderliche Maß. Grundsätzlich wird

der vorhandene Laubbaumbestand mit einem Stammumfang von > 60 cm (gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden) zum Erhalt festgesetzt. Zum Zwecke der Umgestaltung der Parkanlage dürfen jedoch Bäume beseitigt werden. Diese sind 1:1 zu ersetzen, wobei eine entsprechende Pflanzqualität zu verwenden ist. Diese Regelung gewährleistet zum einen den dauerhaften Erhalt der Gesamtsumme des Laubbaumbestandes. Zum anderen ermöglicht diese Festsetzung eine gewisse Flexibilität bei einer Umgestaltung der Grünverbindung.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Bereich der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage die vorhandene Hecke im Bereich der Grünfläche östlich der Rudolf-Buxbaum-Allee zum Erhalt fest, um hier die vorhandene landschaftsgerechte Eingrünung der angrenzenden Bebauung auch weiterhin zu gewährleisten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Private Grünfläche - Hausgarten

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die weitest gehende planungsrechtliche Absicherung der großen zusammenhängenden Grünflächen bzw. Gartenbereiche im Inneren des Plangebietes als "Private Grünfläche – Hausgarten" vor. Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein Mindestanteil an Grünflächen bzw. an Laubbäumen gewährleistet. Darüber hinaus wird der innerhalb des Flurstücks Nr. 262/4 vorhandene Nussbaum zum Erhalt festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sichern die hohe Wohnqualität infolge der wohnungsnahen Erholungsflächen sowie die wichtige Funktion als innerstädtischer Grünzug im Zusammenspiel mit der angrenzenden Grünverbindung An der Bahn.

Sonstige zu erhaltene Einzelbäume

Neben dem oben schon beschriebenen Nussbaum im Bereich des Flurstücks Nr. 262/4 werden innerhalb des Flurstücks Nr. 210/4 zwei weitere Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich hierbei um zwei ältere Ahornbäume, die aufgrund ihres Alters eine gewisse ökologische Bedeutung besitzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des heterogenen und individuellen Erscheinungsbildes der im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden nur einige wenige Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Neben einer Mindestneigung von 30° sind unterschiedliche Dachformen wie Walm-, Krüppelwalm und Satteldach zulässig. Lediglich der Bereich Forsthausstraße 18 - 24 wurde diesbezüglich etwas stärker reglementiert, da es sich hier um eine städtebaulich reizvolle Situation handelt, die neben der Baukörperstellung auch durch die durchgehend vorhandenen Walmdächer geprägt und daher entsprechend festgesetzt wird.

Die anderen Festsetzungen betreffen die Gestaltung von Abfallbehältern, Einfriedungen und Wegen sowie die erwünschte gärtnerische Gestaltung der Freiflächen. Diese

Festsetzungen sollen zu einer Harmonisierung des Ortsbildes beitragen und die ökologische Wertigkeit der Freiflächen sichern.

Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist bis auf die vorgesehene Einzelhausbebauung in 2. Reihe vollständig für alle Verkehrsarten durch das bestehende Straßen- und Wegenetz erschlossen. Die Bebauung in 2. Reihe kann bei Bedarf über die vorderen Grundstücke erschlossen werden, so dass hierdurch kein zusätzlicher Bedarf an Verkehrsflächen gegeben ist. Der ruhende Verkehr ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Raunheim auf den Grundstücken selbst unterzubringen.

Hinsichtlich des ÖPNV ist das Plangebiet durch die Lage am Bahnhof und den Bushaltestellen sehr gut angebunden. Hier besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

7 Belange des Umweltschutzes / Verfahren

Verfahren

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 wird 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.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Artenschutz

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. Da durch den vorliegenden Bebauungsplan zumeist der bauliche Bestand abgesichert und städtebaulich geordnet wird und keine Eingriffe in den Großbaumbestand erfolgen, wird auf die Erstellung einer faunistischen Untersuchung sowie auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

In den Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis auf den § 39 BNatSchG aufgenommen, wonach Gehölzfällmaßnahmen ausschließlich in dem Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen sind.

Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2014 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Dr. Frank Schaffner, fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

"Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr, durch den P+R-Parkplatz und die Bushaltestelle am Bahnhof sowie durch den Luftverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61.23.40 "An der Bahn" der Stadt Raunheim führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

0.1 Beurteilung

Bodenverkehr

*Im **Tagzeitraum** wird im Plangebiet durch den Bodenverkehr der Orientierungswert der DIN*

18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) um ca. 2 bis 11 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten im Nordwesten entlang der Forsthausstraße auf.

*Im **Nachtzeitraum** wird im Plangebiet durch den Bodenverkehr der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) um ca. 9 bis 15 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten entlang der Bahnstrecke auf.*

Hierbei übersteigen die Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen deutlich die Lärmeinwirkungen durch den P+R-Parkplatz und die Bushaltestelle am Bahnhof.

Luftverkehr

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.

Der äquivalente Dauerschallpegel während der Beurteilungszeit tags von 6 bis 22 Uhr beträgt gemäß Detailkarte "Tag-Schutzzone" (Blatt 28) $LA_{eq,Tag} = (63 \pm 1)$ dB(A). Während der Beurteilungszeit nachts von 22 bis 6 Uhr beträgt gemäß Detailkarte "Nacht-Schutzzone" (Blatt 28) der äquivalente Dauerschallpegel $LA_{eq,Nacht} = (56 \pm 1)$ dB(A) bzw. es treten nachts mindestens 6 Fluglärmereignisse mit einem Maximalwert des Schalldruckpegels von $LA_{max} \geq 53$ dB(A) innen auf.

Damit ist im Plangebiet durch Fluglärmwirkungen der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) um ca. 8 dB(A) überschritten, der Orientierungswert von nachts 45 dB(A) um ca. 11 dB(A) überschritten.

0.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurden verschiedene Schallschutzkonzepte geprüft (s. **Kap. 6.2**). Hierbei stellte sich heraus, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar sind.

Daher ist der Schwerpunkt der Lärmvorsorge bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden auf den Schutz der Aufenthaltsräume durch passive Maßnahmen zu legen (s. **Kap. 0.3**). Terrassen und Balkone können als hinterlüftete (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden.

0.3 Passiver Schallschutz

Die Kosten für die passiven Schallschutzmaßnahmen zumindest gegen die Lärmeinwirkungen aus dem Bodenverkehr sind vom Bauherrn zu tragen. Sie werden nicht erstattet.

Lärmpegelbereiche

Das Plangebiet liegt durch Boden- und Luftverkehrslärm nach DIN 4109 /5/ im Lärmpegelbereich IV. Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /5/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Zum Schutz vor Boden- und Luftverkehrslärm sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist."

Hinweis: Die angegebenen Kapitel beziehen sich auf die schalltechnische Untersuchung.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse ist aus Sicht des Immissionsschutzes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich vertretbar, wenn durch Festsetzungen zur Ausführung der Außenbauteile die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlaf- und Kinderzimmer, ausreichend geschützt werden. Entsprechende Festsetzungen wurden daher in den Bebauungsplan integriert.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet wird daher von der Stadt Raunheim in der Abwägung gegen die Lagegunst mit der offensichtlich guten Einfügung in die umgebende Bebauung, die hervorragende Ausstattung mit wohnungsnahen Freiflächen und die gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung in Kauf genommen. Durch die Festsetzungen wird den Anforderungen des Abwägungsgebots des Gesetzgebers hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Folge geleistet.

Fluglärm

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet gemäß RPS/RegFNP 2010 vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Frankfurter Flughafens liegt. Weiterhin liegt es in der Tagschutzzone 1 und 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, s.a. Punkt 3 "Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung" der Begründung/Erläuterung.

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

Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Allerdings ist diese Bebauungsplanaufstellung ein Mittel, um eine mikroklimatisch wirksame Fläche im Innenbereich

dauerhaft vor Versiegelung zu schützen und das Maß an Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke klar zu begrenzen.

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich.

Durch die vorliegende Planung wird in geringem Umfang eine Innenentwicklung ermöglicht. Eine stärkere bauliche Entwicklung soll aber zugunsten des in dieser Lage wertvollen großen Gartenbereichs zur Sicherung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität und zum Schutz der angrenzenden öffentlichen Grünverbindung vermieden werden.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Da es sich um Regelungen im Bestand handelt, wird die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Bodenbelastung, Grundwasserschadensfälle

Im Plangebiet sind zwei Altstandorte vorhanden. Es handelt sich um die Grundstücke Breslauer Straße 2 und Forsthausstraße 8 bzw. jetzt 8-10. Recherchen zu diesen Liegenschaften sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

Breslauer Straße 2: Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Diese wurde im Juli 1979 außer Betrieb genommen, eine Abbruchgenehmigung wurde 1980 erteilt. Im Juli 1987 wurde die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus erteilt. Die Stadt Raunheim geht daher davon aus, dass im Zuge der ordnungsgemäß vollzogenen Abbruch- und Baumaßnahmen das Grundstück nach Entfernung der Betriebsanlagen vollständig umgestaltet wurde und infolgedessen keine belasteten Bodenbestandteile vorhanden sind.

Forsthausstraße 8: Es handelt sich um den Standort eines ehemaligen Kohlelagers. Im Jahr 1979 wurde dort auch der Neubau eines Kindergartens genehmigt, dieser wurde im Jahr 1982 in ein Bürogebäude umgenutzt. 1992 wurde die Genehmigung des Ab-

bruchs aller auf dem Grundstück stehenden baulichen Anlagen sowie 1993 die Baugenehmigung für eine Wohnanlage mit Tiefgarage erteilt. Im Rahmen dieser Baugenehmigung war die ordnungsgemäße Stilllegung und Entsorgung einer Tankanlage nachzuweisen. Die Stadt Raunheim geht daher auch hier davon aus, dass keine belasteten Bodenbestandteile vorhanden sind.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass, sobald bodeneingreifende Baumaßnahmen vorgesehen sind, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Für diesen Fall ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schutzausweisungen, Überschwemmungen

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet, noch in einem Heilquellenschutz- oder festgesetztem Überschwemmungsgebiet.

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.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine Erweiterungen erforderlich. Die festen Abfallstoffe werden durch die Stadtwerke Raunheim entsorgt.

10 Kosten

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren können bei der Umsetzung der Planung Kosten für die Gestaltung der Grünverbindung An der Bahn entstehen. Die Kosten sind seitens der Stadt aus Haushaltsmitteln zu decken.

11 Statistik

Geltungsbereich	ca. 32.083 qm
Baugebiete	ca. 23.978 qm
Private Grünfläche - Hausgarten	ca. 3.741 qm
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	ca. 4.430 qm

Darmstadt, 13.01.2017
Dipl.-Ing. Birgit Diesing