

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4a 5a.2 (H) „Zwischen Schubertstraße und Bauerbachstraße, westlich und östlich der Seligenstädter Straße, 2. Änderung“
in Obertshausen

Vorhabenträger

Fulya und Tunjo Mijić
Richard-Wagner-Straße 8
63179 Obertshausen

Bearbeitung

Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Kontakt: mail@kaczmarek-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG	4
1.1 Lage des Plangebiets.....	4
1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung.....	4
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	4
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Räumliche Einbindung	6
2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich	6
2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen.....	7
2.5 Eigentumsverhältnisse	7
2.6 Ver- und Entsorgung	8
2.7 Topografie und Baugrund	8
2.8 Natur, Landschaft, Umwelt (Bestandsaufnahme)	9
3 PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Landes- und Regionalplanung	11
3.3 Flächennutzungsplanung	11
3.4 Bestehende Bebauungspläne	11
4 PLANUNGSKONZEPT.....	12
4.1 Allgemeine Planungsziele und -inhalte	12
4.2 Nutzungskonzept	12
4.3 Gestaltungskonzept	12
4.4 Erschließung	14
5 INHALT UND FESTSETZUNGEN.....	14
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.3 Kennzeichnungen	19

6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
6.1	Umweltauswirkungen	19
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
6.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	20
6.4	Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	21
6.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	21
6.6	Verkehr	21
6.7	Ver- und Entsorgung	21
6.8	Bodenordnende Maßnahmen	22
6.9	Kosten und Finanzierung	22
7	FLÄCHENBILANZ.....	22
8	VERFAHRENSABLAUF	22
8.1	Antrag auf Einleitung	22
8.2	Auslegungsbeschluss	22
8.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22
8.4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	23
8.5	Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss	23
8.6	Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung	23
9	LISTE DER ANLAGEN	23

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Stadt Obertshausen im Landkreis Offenbach ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und hat die Funktion eines Wohn- und Gewerbestandortes. Das rund 0,15 ha große Plangebiet liegt an der Richard-Wagner-Straße, einer Parallelstraße zur Seligenstädter Straße (L 3064), welche den Ortskern des Stadtteils Hausen markiert.

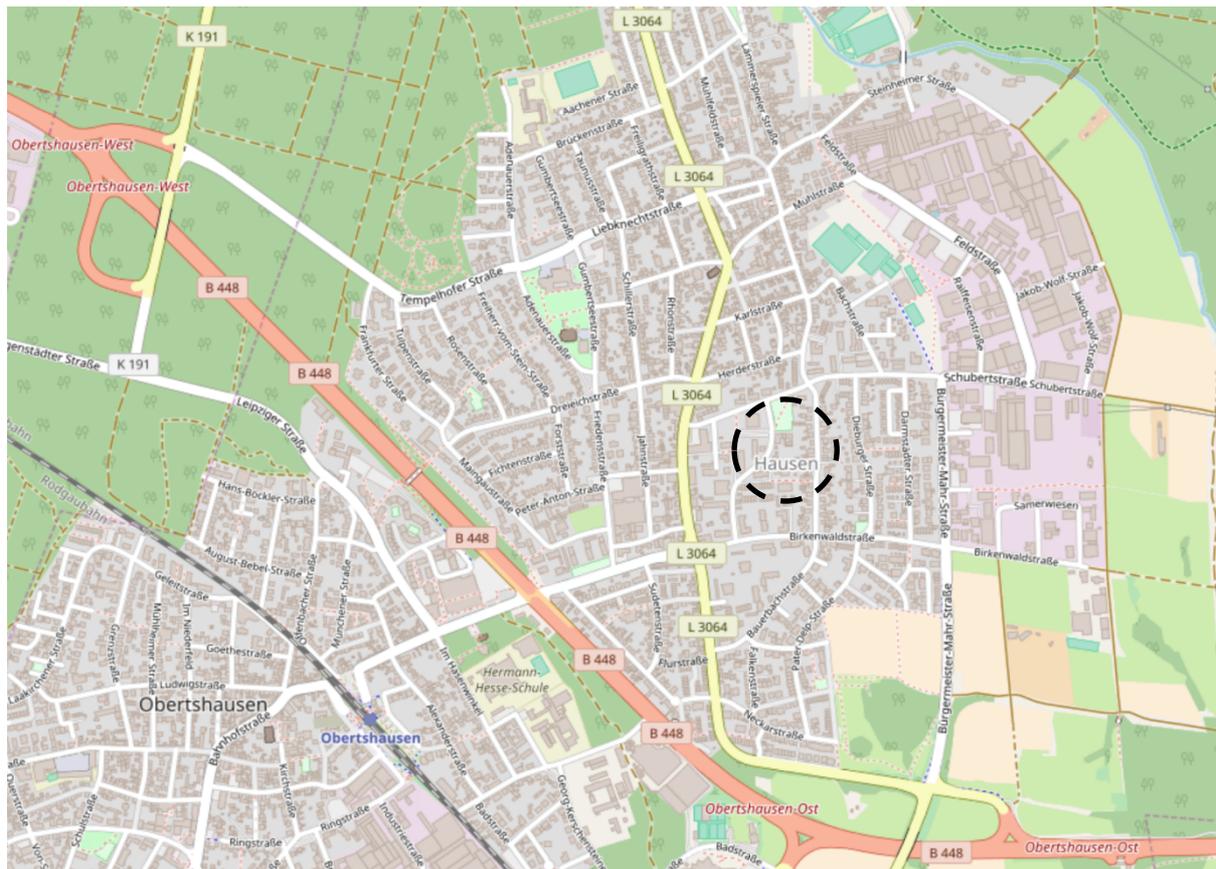


Abbildung: Lage des Plangebiets

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Baurecht im Plangebiet angepasst werden, um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die bauliche Entwicklung, den Vorstellungen der Stadt Obertshausen entsprechend, zu ordnen und im angemessenen Umfang eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Die geplante Erweiterung ist im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4a / 5a „zwischen Schubertstr. und Bauerbachstr. westlich und östlich der Seligenstädter Str.“ der Gemeinde Hausen, rechtskräftig seit dem 22.4.1974, nicht zulässig, da der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung bei einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,5 festsetzt.

Eine Befreiung vom rechtsgültigen Bebauungsplan würde die Grundzüge der Planung betreffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll daher in den Grenzen seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans ersetzen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a / 5a (H) „Zwischen Schubertstraße und Bauerbachstraße, westlich und östlich der Seligenstädter Straße“ in Obertshausen wird im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) erstellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da mit dem Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung auf einer gut erschlossenen, innerstädtischen Fläche Rechnung getragen wird und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Auch wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Seine räumlichen Grenzen stimmen mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überein. In diesem Bereich soll ein konkretes Vorhaben von einem Investor umgesetzt und mit einem Durchführungsvertrag gesichert werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Hausen, Gemarkung Hausen, Flur 1. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1.500 m² und besteht aus zwei privaten Grundstücksflächen und einer öffentlichen Verkehrsfläche („Nördlicher Erschließungsweg“).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1078/3;
- im Osten von den rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen westlich der Albert-Schweitzer-Straße, Flurstücke Nr. 1059, 1058/2, 1057/3 und 1057/2;
- im Süden durch die Flurstücke 1080/1 und 1080/2.
- im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße.

Folgende Flurstücke sind Teil des Geltungsbereichs: 1079/1, 1079/2 und 1079/3.

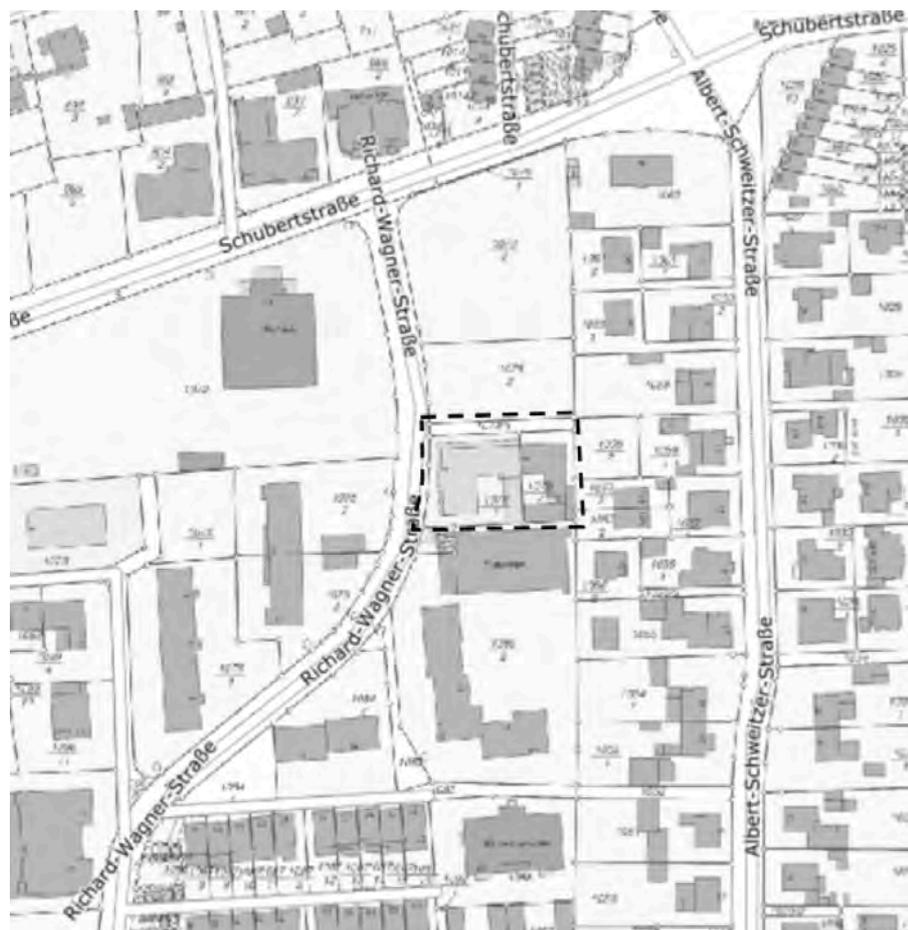


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs und Umgebung (nicht maßstäblich)
Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Januar 2018

2.2 Räumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in Obertshausen-Hausen und ist Teil eines Wohnquartiers am Rand des Ortszentrums. Die Umgebung des Plangebiets ist von heterogenen Wohnstrukturen geprägt, die östlich mit 1- bis 2-geschossig, südlich 8-geschossig und westlich 4-geschossig anschließt. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine große Gemeinbedarfsfläche (Kirche), die als öffentlicher Spielplatz und im Randbereich zur Richard-Wagner-Straße als Parkplatz genutzt wird. Nordöstlich des Plangebiets, jenseits der Richard-Wagner-Straße, liegt das Rathaus der Stadt Obertshausen.

2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich

Der östliche Teil des Geltungsbereichs (Hausnummer 8) ist mit dem eingeschossigen, unterkellerten Wohnhaus (Bungalow) des Vorhabenträgers bebaut. Im südlichen Teil dieses Grundstücks befindet sich ein Schwimmbad, das als Nebenanlage eingestuft werden kann.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs (Hausnummer 6) befindet sich ein weiterer eingeschossiger Bau mit gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel / Gastronomie), der an das Wohnhaus angebaut ist.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein öffentlicher Weg („Nördlicher Erschließungsweg“), der das östliche Plangebiet und das weiter östlich angrenzende Wohngrundstück erschließt.

Im Plangebiet selbst gibt es keine Grünstrukturen. Zwischen dem Nördlichen Erschließungsweg und dem weiter nördlich angrenzenden Spielplatz befindet sich ein Zaun mit einer geschnittenen, niedrigen Hainbuchenhecke auf der Grundstücksgrenze. Neben der südlichen Grundstückszufahrt von der Richard-Wagner-Straße befinden sich zwei Laubbäume auf dem Nachbargrundstück, die weit in den Geltungsbereich hineinragen.

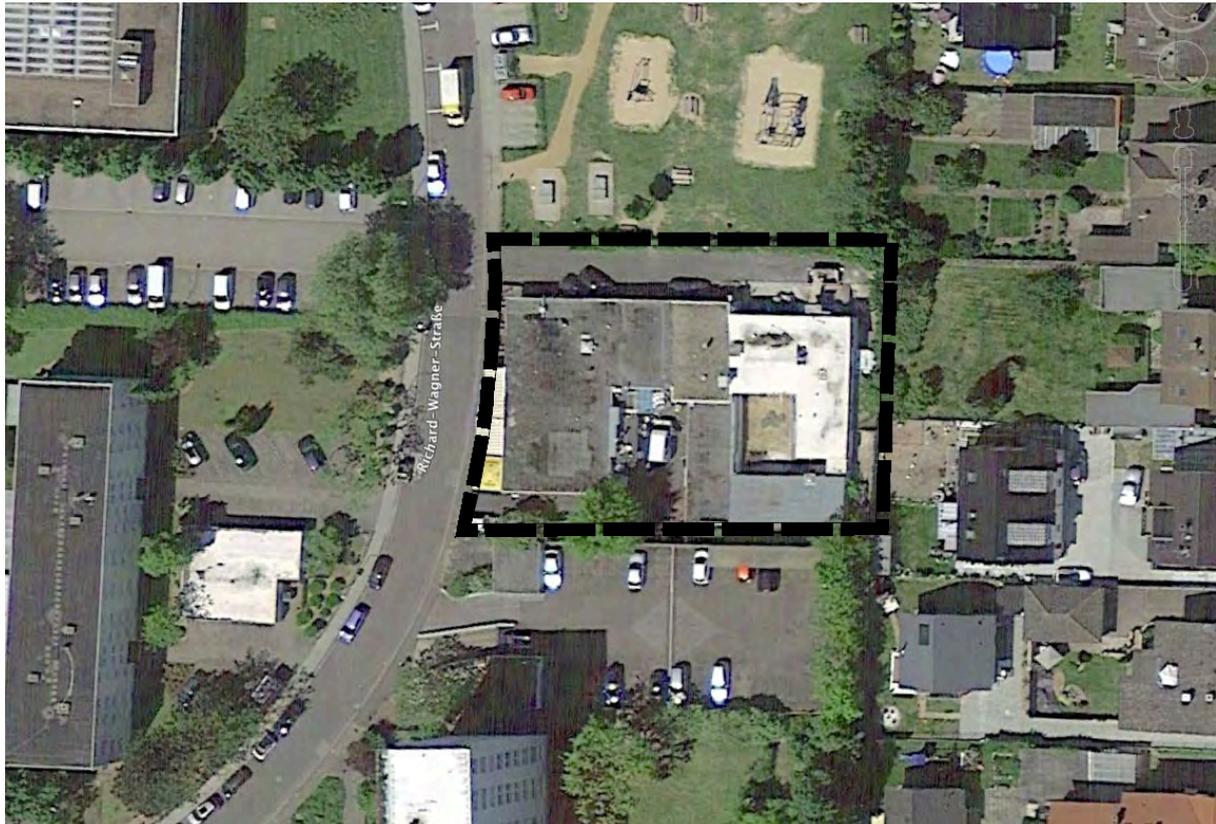


Abbildung: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich B-Plan
Kartendaten © 2017 GeoBasis DE/BKG (© 2009), Google

2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen

Die Zufahrt zu den westlich gelegenen Gewerbeeinheiten erfolgt von der Richard-Wagner-Straße über die südliche Grundstückszufahrt auf einen Erschließungshof. Das östlich gelegene Wohnhaus wird über den öffentlichen, etwa 4 m breiten Erschließungsweg im nördlichen Geltungsbereich erschlossen. Die Grundstückszufahrt befindet sich am östlichen Ende des Erschließungswegs und führt über eine Rampe zu einer Garage auf Kellerniveau.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen vom öffentlichen Nördlichen Erschließungsweg befindet sich das Plangebiet im Besitz des Vorhabenträgers.

2.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets ist durch die bestehenden Anschlüsse der Grundstücke in der Richard-Wagner-Straße bzw. im Nördlichen Erschließungsweg gesichert.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt derzeit über das städtische Kanalsystem im Mischsystem. Vorhanden ist eine Abwasserleitung im Nördlichen Erschließungsweg, die in eine Hauptleitung in der Richard-Wagner-Straße entwässert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt derzeit über das Stromnetz der Energienetze Offenbach GmbH (ENO). Die Anschlüsse der Grundstücke liegen in der Richard-Wagner-Straße.

Gasversorgung

Die bestehende Gasversorgung des Plangebiets erfolgt über das Netz der Maingau Energie. Die Anschlüsse der Grundstücke liegen im Nördlichen Erschließungsweg.

Telekommunikation

Die bestehende Versorgung des Plangebiets erfolgt über das Netz der Telekom. Anschlüsse für die Grundstücke liegen in der Richard-Wagner-Straße sowie im Nördlichen Erschließungsweg.

2.7 Topografie und Baugrund

Die Geländeoberfläche im Plangebiet liegt zwischen etwa 112,0 m ü.NN. und 112,5 m ü.NN. Das Baufeld liegt topographisch in relativ schwach bewegtem Gelände. Die Baugrundstücke sind derzeit zu 100 % versiegelt.

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1 -2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist derzeit nicht geplant. Diese wäre auch aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände nach heutigem Kenntnisstand nicht möglich, da die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte und dies hier nicht gegeben ist. Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

2.8 Natur, Landschaft, Umwelt (Bestandsaufnahme)

2.8.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Hanauer-Seligenstädter Senke, die Teil der Untermainsenke ist. Diese ist eine Untereinheit zum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem tertiär“. (vgl. BodenViewer; Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).

2.8.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt im Osten, im Süden und im Westen an Wohnbebauung. Durch das südlich gelegene 8-geschossige Wohngebäude sind das Plangebiet und seine Umgebung einer gewissen Einschränkung der Privatsphäre, insbesondere der Freiflächen, ausgesetzt.

Zum Plangebiet gibt es keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen oder Immissionen. Die Umgebungslärmkartierung Hessen zeigt für das Plangebiet Werte von 50-55 dB LDEN (tagsüber) und 40 - 45 dB LDEN (nachts). Die strategische Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain kennzeichnet den Geltungsbereich jedoch als „Gebiet mit hoher Wärmebelastung“.

2.8.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Durch die exponierte Lage im Straßenraum der Richard-Wagner-Straße übt die straßenbegleitende Bebauung des Plangebiets eine starke stadträumliche Wirkung aus. Diese Raumkante ist derzeit aufgrund der geringen Gebäudehöhe nicht zufriedenstellend ausgebildet.

Zum Erholungspotenzial im Stadtraum trägt der nördlich benachbarte öffentliche Spielplatz wesentlich bei. Der sehr große Spielplatz bietet genügend Potenzial für zusätzliche Nutzer im direkten Einzugsgebiet.

2.8.4 Schutzgut Boden

Nach der Geologie sind im Geltungsbereich Böden aus Terrassensedimenten als Gley-Braunerden mit Pseudogley-Braunerden mit zu erwarten. Im Plangebiet sind die beiden Baugrundstücke sowie der Erschließungsweg jedoch komplett versiegelt.

Die Abfrage der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen ergab, dass für die beiden Grundstücke Richard-Wagner-Straße 6 und Richard-Wagner-Straße 8 je ein Eintrag als Altstandort aufgrund des Betriebes einer ehemaligen chemischen Reinigung vorhanden ist. Aufgrund des sehr hohen Umweltgefährdungspotentials wurden für die Standorte umwelttechnische Untersuchungen ausgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wiesen branchentypische Schadstoffe nach, die aber vom Umfang so geringfügig waren, dass sich ein Altlastenverdacht nicht bestätigte.

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

2.8.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, Es gibt keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete. Im BodenViewer des Landes Hessen wird eine mittlere Durchlässigkeit des Bodens (Klasse 3) angegeben.

In der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist der östliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 1079/2) als potenzielle Überschwemmungsfläche gekennzeichnet. Weiterhin ist das gesamte Plangebiet als „Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers“ gekennzeichnet.

2.8.6 Schutzgut Flora und Fauna

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

In Überprüfung der "Zugriffsverbote" und des "erheblichen Störungsverbots" des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde besonders auf mögliche Fledermausquartiere am Gebäude hingewiesen. Das Plangebiet wurde daraufhin im November 2017 begangen, um Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte zu sammeln (vgl. Anlage 1: „Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Dr. Hans-Georg Fritz, Darmstadt, v. 27.11.2017). Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei den umzugestaltenden Gebäuden nicht um typische Fledermausquartiere handelt. Aktuelle entgegenstehende Hinweise und Verdachtsmomente gibt es nicht. Hingegen ist davon auszugehen, dass an Gebäuden lebende Vogelarten (wie z.B. Haussperlinge) in den Hohlräumen unter den bestehenden Dachüberhängen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorfinden. Beachtlich ist auch den Hausrotschwanz als Zugvogelart.

2.8.7 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Durch die singuläre Bebauung ist bezüglich der Luftbewegungen keine Barrierewirkung anzunehmen.

2.8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner Umgebung gibt es keine eingetragenen Kulturdenkmale.

2.8.9 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands

Insgesamt besitzt die Fläche des Geltungsbereiches eine sehr geringe ökologische Wertigkeit da es sich aufgrund der Wohnnutzung um ein vorbelastetes Gebiet handelt, das zudem vollflächig versiegelt ist.

Die Freiflächen der Wohngrundstücke östlich des Plangebiets sollen vor einer übermäßigen Einsichtnahme geschützt werden. Aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung und zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine Höhenstaffelung der Gebäude im Plangebiet vorzunehmen.

Vorsorgliche Maßnahmen sind im Umgang mit den potenziellen Vogelquartieren erforderlich, damit keine erhebliche Beeinträchtigung während der Fortpflanzungszeit stattfindet.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Obertshausen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4a / 5a „zwischen Schubertstr. und Bauerbachstr. westlich und östlich der Seligenstädter Str.“ der Gemeinde Hausen, rechtskräftig seit dem 22.4.1974.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan wird unter Punkt 4.1.2 „Ausweisung von Flächen für Siedlungszwecke“ das Ziel formuliert, der Inanspruchnahme regionalplanerisch bereits ausgewiesener Siedlungsbereiche Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen einzuräumen. Dieses Ziel wird im Plangebiet nachdrücklich verfolgt.

In den Mittelzentren des Ballungsraums FrankfurtRheinMain soll zur Berechnung des Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen der regionalplanerische Mindestdichtewert von 45 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) zu Grunde gelegt werden. Im Plangebiet wird zwar eine deutlich höhere Wohndichte erreicht; im Zusammenhang mit den umgebenden Freiflächen und im gesamtstädtischen Zusammenhang - die Stadt Obertshausen liegt im Bestand bei nur rd. 35 WE/ha (eigene Berechnung) - ist eine deutliche Verdichtung des baulichen Bestands im Plangebiet durchaus im Sinne der Landesentwicklungsplanung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. In der Karte „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2016“ ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Weitere Kennzeichnungen liegen nicht vor. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen sind aus dieser Darstellung entwickelbar.



Abb.: Auszug aus dem RegFNP 2010 und Lage des Plangebiets (gestrichelt)

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Die Regelungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4a / 5a „zwischen Schubertstr. und Bauerbachstr. westlich und östlich der Seligenstädter Str.“ der Gemeinde Hausen werden im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch dessen Regelungen ersetzt. Auf die Festsetzungen des zu ersetzenden Bebauungsplans wird zurückgegriffen, sofern kein Grund für eine Neuregelung vorliegt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.1 (H) „Gebiet östlich der Richard-Wagner-Straße von der Schubertstraße bis zur Birkenwaldstraße“, 1. Änderung. Er setzt für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke im Bereich der Albert-Schweitzer-Straße eine Geschossigkeit von 2 Geschossen und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke von 1 Geschoss fest.

4 Planungskonzept

4.1 Allgemeine Planungsziele und -inhalte

Der bauliche Bestand im Plangebiet wird in seiner derzeitigen Qualität und Ausnutzung den städtebaulichen und wirtschaftlichen Potenzialen des Standorts nicht gerecht. Die geplante Erweiterung und teilweise Erneuerung des baulichen Bestands verbindet eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks mit einer besseren städtebaulichen Fassung des Straßenraumes und einer zeitgemäßen architektonischen Gestaltung.

Die Bebauung soll durch das Bauvorhaben am gleichen Ort durch Aufstockung bzw. einen höheren Ersatzneubau an gleicher Stelle nachverdichtet werden. Hierbei spielt die Schaffung von Wohnraum die Hauptrolle; das Plangebiet soll um insgesamt 16 Wohneinheiten verdichtet werden. Daneben soll die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses an der Richard-Wagner-Straße auch zukünftig baulich integriert werden.

4.2 Nutzungskonzept

Der Wohnbungalow auf der östlichen Teilfläche Richard-Wagner-Str. 8 (Flurstück 1079/2) soll um eine Wohneinheit erweitert werden. Hierfür sollen ein Geschoss aufgestockt werden. Es ist geplant, etwa 70 % des Gebäudebestands (inklusive Schwimmbad) zu überbauen.

Die eingeschossige Gewerbeeinheit auf der westlichen Teilfläche Richard-Wagner-Str. 6 (Flurstück 1079/1) soll abgebrochen und durch einen viergeschossigen Neubau (plus Staffelgeschoss) ersetzt werden, der 15 neue Wohneinheiten vorsieht. Im Erdgeschoss sind zwei zur Richard-Wagner-Straße hin ausgerichtet gewerbliche Nutzungseinheiten geplant.

4.3 Gestaltungskonzept

Die geplante Bebauung staffelt sich von Westen nach Osten ab. Nach Westen, zur Richard-Wagner-Straße mit der dort vorherrschenden 4 - bis 8 - geschossigen offenen Bebauung hin, ist ein drei- bis fünfgeschossiger Ersatzneubau vorgesehen. Nach Osten, zu den Grundstücken an der Albert-Schweitzer-Straße mit der dort vorherrschenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung hin, ist die Aufstockung des eingeschossigen Bungalows mit einem Staffelgeschoss vorgesehen, das an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zurückspringt.

Die Positionierung und die Gestaltung der Baukörper orientiert sich an den Vorgaben des derzeit bestehenden Bebauungsplans Nr. 4a / 5a „zwischen Schubertstr. und Bauerbachstr. westlich und östlich der Seligenstädter Str.“. Vorgesehen ist eine moderne Gestaltung mit Flachdach.



Abbildung: Freiflächenplan der geplanten Bebauung (ohne Maßstab)
 Konzept: Architekturbüro Lüttich, Obertshausen



Abbildung: Ansichten der geplanten Bebauung (ohne Maßstab)
 Konzept: Architekturbüro Lüttich, Obertshausen

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt für den KFZ-Verkehr erfolgt wie bisher von der Richard-Wagner-Straße (für das westlich gelegene Grundstück) sowie vom Nördlichen Erschließungsweg (für das östlich gelegene Grundstück). Der nördliche Erschließungsweg soll als gemischt genutzte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) gestaltet werden.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende KFZ-Verkehr wird auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Flächen, zum Teil in Tiefgaragen, untergebracht. Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich Seligenstädter Straße, in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. Sie verbindet die Stadtteile Hausen und Obertshausen miteinander sowie mit dem dazwischen liegenden S-Bahn-Halt Obertshausen.

4.4.4 Versorgungsfahrzeuge und Feuerwehr

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt prinzipiell von der Richard-Wagner-Straße aus. Der nördliche Erschließungsweg zum Teilbereich WA-1 ist lediglich ca. 4 m breit und besitzt keine Wendemöglichkeit, daher ist er nur eingeschränkt (z.B. durch Rückwärtseinfahren) für Versorgungsfahrzeuge nutzbar. Entsprechend ist die Lage der Bereitstellung der Mülltonnen mit der Müllabfuhr zu vereinbaren.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr zum Plangebiet wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme geprüft (vgl. Anlage 2: „Stellungnahme zur Anleiterbarkeit und Löschwasserversorgung“, Ingenieurbüro MM-Brandschutz, Biebergemünd, v. 17.4.2018) und ist demnach wie bisher über Richard-Wagner-Straße und über den nördlichen Erschließungsweg sichergestellt.

5 Inhalt und Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Die Hessische Bauordnung wurde im Verlauf des Verfahrens neu gefasst. Bis (einschließlich) zum Entwurf des Bebauungsplans wurde als Rechtsgrundlage die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294), verwendet. Die Änderung der Rechtsgrundlage blieb ohne Auswirkungen auf die Festsetzungen.

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

Das Vorhabengebiet wird, entsprechend der Festsetzungen des im Geltungsbereich zu ersetzenden Bebauungsplans Nr. 4a / 5a „zwischen Schubertstr. und Bauerbachstr. westlich und östlich der Seligenstädter Str.“, als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet; zugleich wird auch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss planungsrechtlich ermöglicht.

Die nach § 4 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden, um an dieser Stelle der Wohnnutzung und der Nahversorgung Vorrang einzuräumen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da sie mit der an dieser Stelle bevorzugten Wohnnutzung aufgrund des hohen Flächenbedarfs und des hohen Störpotenzials nicht vereinbar sind.

Um die Realisierung des zwischen der Stadt Obertshausen und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und damit den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen: „Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (vgl. Punkt B.1.2 der Festsetzungen). Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff. BauNVO)

Die Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) betragen:

- im WA-1: GRZ = 0,6 und GFZ = 0,6,
- im WA-2: GRZ = 0,5 und GFZ = 1,6.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Obergrenze für Allgemeine

Wohngebiete (WA) beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2.

Städtebauliche Begründung für den Bereich WA-1:

Grund für die Überschreitung der GRZ ist die Planungsabsicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen sowie den baulichen Bestand der Hauptgebäude vollständig abzubilden und planungsrechtlich zu sichern.

Das im südlichen Grundstücksteil bestehende Schwimmbad wurde nach der bisher im Plangebiet anzuwendenden BauNVO 1968 als Nebengebäude nicht zur Grundfläche gezählt; nach der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden BauNVO 1990 ist es aber zum Hauptgebäude zu rechnen und soll dementsprechend in der zulässigen Grundfläche mit abgebildet werden. Für die Erschließung der geplanten Aufstockung ist zudem der Anbau eines Treppenhauses notwendig, das in die Grundfläche einzubeziehen ist.

Städtebauliche Begründung für den Bereich WA-2:

Grund für die Überschreitung der GRZ ist die Planungsabsicht einer flächensparenden Nachnutzung des Bodens im Innenbereich.

Das Baukonzept greift den bestehenden Gebäudegrundriss auf und sieht an gleicher Stelle eine (höhere) Ersatzneubebauung vor. Die zu den gastronomischen Nutzungen gehörigen Terrassen wurden nach der bisher im Plangebiet anzuwendenden BauNVO 1968 nicht zur Grundfläche gezählt; nach der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden BauNVO 1990 sind sie aber zum Hauptgebäude zu rechnen und sollen dementsprechend in der zulässigen Grundfläche mit abgebildet werden.

Grund für die Überschreitung der GFZ ist das gemeinsam mit der Stadt Obertshausen erarbeitete städtebauliche Konzept, welches das Plangebiet als geeigneten Ort für eine höhere bauliche Nachverdichtung in einem zentrumsnahen Stadtbereich identifiziert hat. Ziel ist die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum sowie die Integration der ansässigen Gastronomiebetriebe und deren Arbeitsplätze.

Durch die Lage zwischen der großen kirchlichen Freifläche nördlich des Geltungsbereichs und der Tiefgarage südlich des Geltungsbereichs ergibt sich für das Plangebiet die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen höheren Verdichtung der Wohnnutzung. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss fügen sich wohnverträglich in den Baukörper ein. Durch den Bau einer Tiefgarage für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück können auch die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu befürchten, da die Fläche beider Teilbereiche derzeit vollflächig versiegelt ist. 20 % der Freiflächen sollen im Zuge der Aufstockung bzw. Neubebauung entsiegelt werden, um die Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO einzuhalten.

Zur weiteren Verbesserung des Mikroklimas und zur Retention des Regenwassers wird eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Die Begrünung von 50 % der Dachflächen entspricht dem Anteil der neu geplanten Dächer abzüglich der Dachterrassen.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper nimmt auf niedrigere Nachbarschaften besondere Rücksicht. Hierfür wird eine Abstufung der Baukörper nach Osten, zu den ein- bis zweigeschossig bebauten Nachbargrundstücken hin, festgesetzt.

Maßnahmen zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die Konzeption der Bebauung als Doppelhaus ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit hoher Grundstücksausnutzung.

Im Bereich WA-1 setzt die geplante Aufstockung um ein Staffelgeschoss komplett auf den baulichen Bestand auf. Die Belichtung des Staffelgeschosses ist hervorragend, wobei die Belichtung des Erdgeschosses nicht beeinträchtigt wird. Das Erdgeschoss besitzt als gebäudebezogene Freifläche den Innenhof, während dem Obergeschoss eine großzügige Dachterrasse zur Verfügung steht. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht erkennbar.

Im Bereich WA-2 wird durch eine günstige Anordnung der Treppenhäuser und Ausrichtung der Wohneinheiten eine hohe Wohnqualität erreicht, ohne dass die Bebauung im Bereich WA-2 oder in der Nachbarschaft erheblich verschattet würde. Die geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten sind von Süden und Westen frei belichtet. Die Anordnung großzügiger Balkone nach Westen und Norden in Verbindung mit den vorgelagerten Freiflächen stellt großzügige Freiraumbezüge her. Das geringe Angebot an gebäudebezogenen Freiflächen kann durch die unmittelbare Nähe zum nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Spielplatz kompensiert werden. Zudem werden durch die Nutzung von zugänglichen Dachflächen als Dachterrassen auch den oben liegenden Wohnungen hochwertige Freiflächen angeboten. Somit ist auch im Bereich WA-2 die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung begrenzt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe dient der Wahrung des Ortsbilds und dem Schutz der niedrigeren Bebauung östlich des Plangebiets vor übermäßiger Beeinträchtigung der Privatsphäre.

Alle Höhen sind relativ zur Bezugshöhe festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhenlage der Richard-Wagner-Straße im Bereich der Zufahrt zum nördlichen Erschließungsweg (Oberkante Schachtdeckel Kanal).

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen). An der nördlichen Grundstücksgrenze des WA-1 wird die Abstandsfläche zur Mitte des Nördlichen Erschließungswegs durch das Treppenhaus nicht eingehalten. Die geringfügige Überschreitung um 1,10 m auf einer Breite von 6,0 m hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Die Regelung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile nimmt die bislang gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4a / 5a „zwischen Schubertstr. und Bauerbachstr. westlich und östlich der Seligenstädter Str.“ auf. Die

zulässige Balkontiefe wird auf 2,0 m festgesetzt, um zeitgemäße Balkontiefen zu ermöglichen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht Balkone entlang der Richard-Wagner-Straße vor. Diese sind sowohl als Entwurfselement, als auch als ein bedeutender Beitrag zur Wohnqualität zu sehen und werden durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Über die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Flächen hinaus sollen keine weiteren Flächen für die KFZ-Erschließung oder für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden, damit eine ausreichende Begrünung des Grundstücks möglich ist.

5.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gutachterliche Überprüfung potenzieller Vogelquartiere während der Brutzeit dient dem Schutz der Fauna entsprechend der Vorgaben des artenschutzrechtlichen Gutachtens. Die Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Haussperlinge sollen durch die Neuerrichtung von Niststätten minimiert werden. Durch die stufenweise Entwicklung des Baugebiets ist sichergestellt, dass die Vögel am Standort bleiben können.

Die Begrünung der Dachfläche soll einen Ausgleich für die hohe Versiegelung der Bodenflächen schaffen. Ziel ist die Verbesserung des Mikroklimas und die Rückhaltung von Regenwasser. Die Festsetzung berücksichtigt, dass eine Begrünung der Dachterrassen nicht sinnvoll ist, und eine Begrünung der Bestandsdächer aus statischen Gründen unwirtschaftlich ist. Daher wurden für die Errechnung der zu begrünenden Dachfläche nur die neuen, ungenutzten Dachflächen herangezogen. Eine Kombination mit Solaranlagen soll möglich sein, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern.

5.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Grün- und Freiflächen der Baugrundstücke sollen mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden, um die Freiflächen zu gliedern und abzuschirmen. Die Verwendung standortgerechter Gehölze und ihre dauerhafte Erhaltung dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten. Die Anpflanzung großer Bäume wird nicht festgesetzt, da der einzige Bereich, der dafür infrage käme, direkt an der Zufahrt zur Tiefgarage liegt und diese aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht direkt von Bäumen flankiert werden soll.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

5.2.1 Dächer / Dachaufbauten (gem. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Mit der vorgeschriebenen Dachneigung wird der Charakter des höheren baulichen Bestands in der Umgebung aufgegriffen und weitergeführt. Die im derzeit rechtsgültigen

Bebauungsplan zulässigen Walm- und Satteldächer sind nicht mehr zulässig, da sie in der Umgebung des Plangebiets typologisch den niedrigeren Bauwerken zugeordnet sind.

Die Festsetzungen zu Solaranlagen dienen der harmonischen gestalterischen und funktionalen Einfügung in die bauliche Umgebung.

5.2.2 Werbeanlagen (gem. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Lage, die Größe, die Gestaltung und die Art von Werbeanlagen eingeschränkt. Maßgeblich ist hier die Einfügung in ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechendem Schutzbedürfnis vor visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen.

5.2.3 Einfriedungen (gem. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Regelung zu Einfriedungen berücksichtigt das öffentliche Bedürfnis nach einer gestalterisch hochwertigen Begrenzung des öffentlichen Raums, sowie einer Verminderung des Verletzungsrisikos wegen der Lage am Kinderspielplatz.

5.2.4 Mülltonnenabstellplätze (gem. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Abschirmung der Mülltonnenabstellplätze dient der harmonischen Gestaltung des Straßenbildes.

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Vernässungsgefährdete Gebiete (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist eine Fläche mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand). Die Fläche wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet, um eine Signalwirkung für zukünftige Baumaßnahmen zu erreichen. Entsprechende Anforderungen an die Vorbereitung und Planung von Tiefbauarbeiten wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltauswirkungen

Boden: Die Bebauung überschreitet, bei Berechnung nach der aktuellen BauNVO, bereits im Bestand die für allgemeine Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl. Die Bodenversiegelung beträgt auf beiden Baufeldern 100%. Durch die Planung wird der Boden teilweise entsiegelt und an dieser Stelle eine belebte, versickerungsfähige Bodenschicht wiederhergestellt.

Grundwasser: Die lt. Bebauungsplan zulässigen Nutzungen besitzen kein besonderes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser. Insofern ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszuschließen.

Brutstätten: Beim Abbruch von Gebäuden, insbesondere im Bereich WA-2, kommt zu einem Verlust von Brutstätten für Vogelarten, die an Gebäuden leben, wie z.B. Haussperlinge, die in den Hohlräumen unter den Dachüberständen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorfinden.

Möglicherweise betroffen ist auch der Hausrotschwanz als Zugvogelart. Folgende Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen vermeiden bzw. verringern:

- Sofern der Abbruch potenzieller Niststätten in die tatsächliche Fortpflanzungszeit der genannten Vogelarten - ab etwa Mitte März bis September - fällt, sollen vorab die unbesiedelten Schlupflöcher verschlossen oder auf andere Weise unbenutzbar gemacht werden.
- Die Auswirkungen auf die im Plangebiet lebenden Haussperlinge sollen durch die Neuerrichtung von Niststätten verringert werden. Geeignete Maßnahmen, z.B. Öffnungen unter der Dachkante oder Einbau von Niststeinen in unempfindlichen Bereichen der Fassade, werden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- Durch die stufenweise Entwicklung des Baugebiets ist sichergestellt, dass die Vögel am Standort bleiben können.

Jagdreviere: Im Hinblick auf die umliegenden Freiflächen kann man davon ausgehen, dass es in der Vegetationszeit abendlich-nächtliche Insektenjagdräume von Fledermäusen sind. Diese werden zumindest während der Bauzeit gestört.

Mensch: Die Freiflächen und Gärten der Wohnnutzungen östlich des Geltungsbereichs sind von den oberen Geschossen der Bebauung im Plangebiet einsehbar. Eine erhebliche Störung der Privatsphäre auf diesen Flächen wird vermieden, indem sich die Bebauung des Plangebiet nach Osten hin abstaffelt. Zudem gibt es nach Osten hin keine Balkone, und die geplante Dachterrasse des Staffelgeschosses im Bereich WA-1 ist nach Süden ausgerichtet.

Klima: Bezüglich der hohen Wärmebelastung des Plangebiets werden sich die teilweise Entsiegelung der Fläche, die Bepflanzung der neuen Grünflächen sowie die Dachbegrünung positiv auswirken.

Auf die weiteren in Kapitel 2.8 betrachteten Schutzgüter des Themenbereichs „Natur, Landschaft, Umwelt“ sind nach derzeitigem Stand keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bereits im Plangebiet befindlichen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen beibehalten werden. Die Fläche für gewerbliche Nutzungen wird sich leicht verringern, wohingegen die Wohnfläche sich deutlich vergrößern wird.

Die in Kap. 2.8.5 dargestellte potenzielle Überschwemmungsfläche betrifft das Gebiet WA-2, für welches lediglich eine Aufstockung des vorhandenen Wohngebäudes vorgesehen ist. Insofern sind im Rahmen des geplanten Vorhabens keine weiteren Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten.

6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan schafft mit den Neufestsetzungen für das Wohngebiet die Grundlage für die kurzfristige Ansiedlung von ca. 15 bis 20 zusätzlichen Einwohnern.

6.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Erhalt der bestehenden Gewerbeeinheiten vorgesehen. Durch die Nähe zum Ortsteilzentrum Hausen wird die Versorgung des Stadtkerns sichergestellt.

6.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Auswirkung des Bebauungsplans auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wird als gering eingeschätzt. Der große Spielplatz nördlich des Plangebiets trägt zu einer hohen Wohnqualität für Kinder im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei.

6.6 Verkehr

Die Auswirkungen der Verkehrserschließung auf die Umgebung des Plangebiets wird als unerheblich beurteilt. Der Bedarf an Parkraum durch die Neubebauung wird im Baugebiet gedeckt.

Der nördliche Erschließungsweg wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, d.h. er soll von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden.

6.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets soll über das vorhandene Trinkwassernetz erfolgen. Die bestehenden Anschlüsse der Grundstücke in der Richard-Wagner-Straße und im nördlichen Erschließungsweg sollen beibehalten werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets soll über das vorhandene städtische Kanalsystem (Mischsystem) entwässert werden. Die bestehenden Anschlüsse der Grundstücke sollen beibehalten werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets soll über das vorhandene Stromnetz der Energienetze Offenbach GmbH (ENO) in der Richard-Wagner-Straße realisiert werden. Die bestehenden Anschlüsse der Grundstücke sollen beibehalten und ggf. um die zusätzlichen Wohneinheiten erweitert werden.

Gasversorgung

Die bestehende Gasversorgung des Plangebiets über das vorhandene Netz der Maingau Energie soll beibehalten werden.

Telekommunikation

Die bestehende Versorgung des Plangebiets über das vorhandene Netz der Telekom soll beibehalten und bei Bedarf erweitert werden.

6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Die Aufteilung der Grundstücke soll unverändert bleiben. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6.9 Kosten und Finanzierung

Zwischen der Stadt Obertshausen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß §12 Abs. 2 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft regelt.

7 Flächenbilanz

	Bereich WA-1	Bereich WA-2	Gesamtfläche
I. Baugrundstücke	490 qm	860 qm	1350 qm
GRF Gebäude	290 qm	430 qm	720 qm
Erschließung			
Grundstück	260 qm	100 qm	360 qm
Grünflächen			
Grundstück	98 qm	172 qm	270 qm
II. Verkehrserschließung			180 qm
Gesamtfläche			1530 qm

8 Verfahrensablauf

8.1 Antrag auf Einleitung

Am 8. Februar 2018 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a / 5a (H) „Zwischen Schubertstraße und Bauerbachstraße, westlich und östlich der Seligenstädter Straße“ in Obertshausen (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gefasst.

8.2 Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 30. Mai 2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

8.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 19. April 2018 wurde vom 18. Juni 2018 bis zum 20. Juli 2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im „Heimatboten“ vom 07. Juni 2018

bekannt gemacht. Bis zum 20. Juli 2018 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

8.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15. Juni 2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 19. April 2018 aufgefordert. Bis zum 06. August 2018 gingen 16 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

8.5 Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 01.11.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.08.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8.6 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 02.11.2018 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom 22.11.2018 im Heimatblatt am 23.11.2018 in Kraft getreten.

9 Liste der Anlagen

Anlage 1: „Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Dr. Hans-Georg Fritz, Darmstadt, v. 27.11.2017

Anlage 2: „Stellungnahme zur Anleiterbarkeit und Löschwasserversorgung“, Ingenieurbüro MM-Brandschutz, Biebergemünd, v. 17.4.2018