KACZMAREK
STÄDTEBAU UND STADTPLANUNG

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 80 (O) der Stadt Obertshausen - "Südlich der Bahnlinie zwischen Grenzstraße, Ludwigstraße und Brüder-Grimm-Straße"

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand 30.07.2025

Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)
Kartengrundlage: ALKIS Kataster, Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 5

1.1 Lage des Plangebiets 5

1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung 5

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren 6

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 7

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 7

2.2 Eigentumsverhältnisse 8

2.3 Topografie und Boden 8

2.4 Freiraumstruktur und Landschaftsbild 8

2.5 Siedlungsstruktur und Stadtbild 8

2.6 Grundstücke und Bebauung 9

2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen 11

2.8 Verkehrliche Erschließung 12

2.9 Ver- und Entsorgung 12

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt 14

3 PLANUNGSBINDUNGEN 18

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 18

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplanung 18

3.3 Landschaftsplan 19

3.4 Bestehende Bebauungspläne 19

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 20

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept 20

4.2 Grünordnung 21

4.3 Wohndichte 22

4.4 Individualverkehr 22

4.5 Öffentlicher Verkehr 22

4.6 Fuß- und Radverkehr 22

4.7 Ver- und Entsorgung 23

4.8 Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser 23

5 INHALT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 23

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 23

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 32

5.3 Kennzeichnungen 33

5.4 Nachrichtliche Übernahmen 33

5.5 Hinweise 34

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG 34

6.1 Private Belange 34

6.2 Umweltbelange 35

6.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 40

6.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 41

6.5 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 41

6.6 Gemeinbedarfseinrichtungen 41

6.7 Verkehr 41

6.8 Ver- und Entsorgung 41

6.9 Kosten und Finanzierung 42

7 FLÄCHENBILANZ 42

8 VERFAHRENSÜBERSICHT 43

Quellenverzeichnis

INTERNET

[BürgerGIS]	Geographisches Informationssystem (GIS) des Kreises Offenbach
[EBA]	Eisenbahn-Bundesamt: Ergebnisse der strategischen Lärmkartierung
[Geoportal Hessen]	Kartenviewer zu den raumbezogenen Daten der Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-HE)
[HLNUG]	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Bodenviewer Hessen, Lärmviewer Hessen, NATUREG Viewer, GruSchu Viewer, Landesgrundwasserdienst-Viewer
[Regionalverband]	MAPVIEW Kartenviewer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

SONSTIGE

[RPS/RegFNP 2010]	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main
[Regionalverband 2021]	Strategische Umweltprüfung (automatisiertes Verfahren): Regionalverband Rhein-Main, erstellt am 09.12.2021

Liste der Gutachten

[Dr. Gruschka 2022]	Schalltechnische Untersuchung; Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, August 2022

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Stadt Obertshausen ist ein Mittelzentrum im Regionalverband FrankfurtRheinMain und liegt im nordöstlichen Bereich des Kreises Offenbach. Sie ist über ein hervorragend ausgebautes, überregionales Straßen- und Schienennetz an die umliegenden Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Hanau und Darmstadt angebunden. Das Plangebiet liegt nördlich des historischen Kerns des Ortsteils Obertshausen, unmittelbar südlich der S-Bahn-Trasse in der Nähe des S-Bahn-Haltepunkts.

Geografisch ist das Plangebiet Teil der Hanauer-Seligenstädter Senke, morphologisch Teil der ebenen Flächen im Rodgau südlich und östlich von Offenbach.

Abbildung: Lage des Plangebiets
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Flächen im Plangebiet sind einem zunehmenden Entwicklungsdruck durch neue Wohnungsbauvorhaben ausgesetzt. Um ihre städtebaulichen Ziele durchzusetzen, hat die Stadt Obertshausen am 23.09.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 (O) der Stadt Obertshausen - "Südlich der Bahnlinie zwischen Grenzstraße, Ludwigstraße und Brüder-Grimm-Straße" gefasst.

Der Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet setzen. Planungsziel ist eine geordnete Innenentwicklung mit maßvoller Nachverdichtung. Dazu gehört:

- die Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte durch die Umsetzung von städtebaulichen Leitlinien für die Erneuerung und Nachverdichtung der heterogenen Bebauung;
- die sinnfällige Gliederung des Plangebiets bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung;
- die Beibehaltung und Förderung von mit Wohnen verträglicher Gewerbenutzung;
- die Berücksichtigung von sozialer Infrastruktur für das Plangebiet und seine nähere Umgebung;
- die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie die Verbesserung des Stadtklimas und die Vermeidung von Hitzeinseln;
- die Berücksichtigung der Erfordernisse der Verkehrserschließung und der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen;
- die Sicherung eines harmonischen Stadtbilds, insbesondere durch eine Steuerung der Bebauung mittels Baugrenzen, Baulinien und Firstrichtungen sowie gebietsweise durch definierte und gestaltete Vorgartenzonen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Die heutige bauliche Entwicklung tendiert zu einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke mit sehr kleinen Wohneinheiten. Hierfür werden einerseits die kleinen Wohngrundstücke verdichtet, andererseits auch die noch im Plangebiet vorhandenen großen gewerblichen Flächen zu Wohnen umgenutzt. Damit aus dem daraus resultierenden hohen Entwicklungsdruck keine gravierenden städtebaulichen Probleme erwachsen, ist die Steuerung der Gebietsentwicklung mit Hilfe eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Stadt Obertshausen, es handelt sich um die Steuerung von Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 34.000 qm festgesetzt. Sie überschreitet auch in Zusammenschau mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 79 (O) "Westlich der Offenbacher Straße" für die zulässige Grundfläche nicht den Wert von 70.000 qm. Daher können beide zueinander benachbarten Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB erarbeitet (Vorprüfung des Einzelfalls, vgl. [Kaczmarek 2023]). Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Dies geschieht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Dem Bebauungsplan wird gem. § 2a BauGB eine Begründung beigefügt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist die Erarbeitung eines Umweltberichts verzichtbar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes über die Möglichkeiten, die bereits durch Anwendung des § 34 BauGB gegeben wären, hinaus absehbar ist, soll gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auch auf eine Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs / Ausgleichs verzichtet werden.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden am Vorentwurf des Bebauungsplans sowie an der Vorprüfung des Einzelfalls frühzeitig beteiligt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Obertshausen, Gemarkung Obertshausen, Flur 1. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 9,8 ha und besteht aus privaten Bau- und Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Versorgungsflächen.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Brüder-Grimm-Straße und die S-Bahn-Trasse der S1 zwischen Wiesbaden und Ober-Roden,
- im Osten durch die östliche Brüder-Grimm-Straße,
- im Süden durch die Ludwigstraße,
- im Westen durch die Grenzstraße.

Folgende Flurstücke sind damit Teil des Geltungsbereichs:

- **aus Flur 1:** Flurstücke 1444, 1836 (Brüder-Grimm-Straße), 1890, 1891 (Geleitstraße), 1892, 1901, 1902, 1904 (Im Niederfeld), 1907, 1908, 1909, 1913, 1914, 1915, 1916, 1918, 1919 (Im Niederfeld), 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927 (Mühlheimer Straße), 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1940 (Mühlheimer Straße), 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1236/5 (Brüder-Grimm-Straße), 1238/8, 1286/1, 1288/2, 1288/3, 1288/4, 1370/2, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1378/2, 1379/2, 1379/3, 1379/4, 1416/1, 1417/1, 1418/1, 1419/2 (Goethestraße), 1420/1, 1421/1, 1422/1, 1423/2, 1423/3, 1424/1, 1425/3, 1427/1, 1427/6, 1428/2, 1428/5, 1429/3, 1430/10, 1430/2, 1430/3, 1430/5, 1430/6, 1430/7, 1433/1, 1434/1, 1435/1, 1435/2, 1440/1, 1441/1, 1441/2, 1443/1, 1443/2, 1445/1, 1445/3, 1445/4, 1446/2, 1446/3, 1446/4, 1447/1, 1447/3, 1447/5, 1447/6, 1448/5, 1449/1, 1450/1, 1453/1, 1455/1, 1457/1, 1457/2, 1457/6, 1459/3, 1463/3 (Goethestraße),1468/3, 1468/4, 1469/5, 1471/5, 1471/6, 1477/8, 1479/2, 1480/2, 1481/2 (Brüder-Grimm-Straße), 1482/4, 1483/8, 1483/8, 1838/3 (Brüder-Grimm-Straße), 1866/4 (Hochstraße), 1887/3 (Geleitstraße), 1888/4 (Geleitstraße), 1889/1, 1894/1, 1895/4 (teilw. / Geleitstraße), 1897/2, 1899/3, 1900/1, 1905/1, 1906/1, 1911/2, 1917/1, 1917/2, 1920/1, 1920/2, 1933/2, 1933/4, 1934/1, 1934/2, 1936/1, 1936/2, 1938/3, 1939/3, 1947/1, 1955/1, 1956/2, 1956/3, 1956/4, 1956/5.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich ein städtischer Kindergarten, am nördlichen Rand des Plangebiets liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz entlang der Bahnlinie.

2.3 Topografie und Boden

Die Topografie im Plangebiet ist relativ eben. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um rund 5 m ab, die Gefälleneigung beträgt durchschnittlich etwa 1,5 %.

Als Bodentyp liegt in der Umgebung des Plangebiets Pseudogley vor, in dem Niederschlagswasser wegen des wenig durchlässigen Untergrundes nur langsam versickern kann.

2.4 Freiraumstruktur und Landschaftsbild

Im Plangebiet ist der Verlauf der Siedlungsentwicklung von Ost nach West auch an den Siedlungsfreiräumen noch deutlich ablesbar. Die bauliche Dichte nimmt dabei tendenziell nach Westen ab, entsprechend nimmt der Anteil und Qualität der privaten Freiflächen tendenziell zu. Im westlichen Teilgebiet liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie westlich anschließend eine kleine öffentliche Grünflächen in einem Streifen unmittelbar an der Bahnlinie.

Nördlich des Plangebiets dominiert die Trasse der S-Bahn die Freiraumstruktur und zerschneidet den Zusammenhang zu den nördlich anschließenden Siedlungsteilen. Ein Durchgang im Bahndamm ermöglicht jedoch den direkten Zugang aus dem Quartier zum nordwestlich angrenzenden Oberwald.

2.5 Siedlungsstruktur und Stadtbild

Typisch für die Lage des Plangebiets ist die Randlage zur Bahnlinie und zur Innenstadt. Die Bebauung des Plangebiet hat sich in unterschiedlichen Bauepochen und zu unterschiedlichen Nutzungszwecken entwickelt; hierdurch ist auch heute noch die jeweilige städtebauliche Eigenart der Teilgebiete geprägt.

<u>Bebauung im südöstlichen Teilbereich:</u>

Der südöstliche Teilbereich mit der östlichen Ludwigstraße, der Brüder-Grimm-Straße und der Hochstraße gehört zu den Ausläufern des Historischen Ortskerns und war zum Teil bereits vor 1900 bebaut. Er ist anhand der straßenrandständigen Bebauung gut identifizierbar und besitzt eine eigene städtebauliche Identität. Die Baugrundstücke sind teilweise sehr klein und überwiegend dicht bebaut; es finden sich dort noch zahlreiche gewerbliche Nutzungen.

<u>Bebauung im nordöstlichen Teilbereich:</u>

Der Bereich östlich der Hochstraße und nördlich der Goethestraße gehörte zu den Standorten der Obertshausener Lederindustrie. Seit den 1990er Jahren werden die Grundstücke sukzessive einer Wohnnutzung zugeführt; dabei entstehen hauptsächlich Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen auf größeren Grundstücken. Auch der heute weitgehend leerstehende Gewerbebau in der Hochstraße 17 aus den 1960er Jahren soll zu Wohnen umgenutzt werden. Er prägt aufgrund seiner Lage, Größe und ortsgeschichtlichen Bedeutung die Erscheinung des Plangebiets zur Bahn hin.

Bebauung nördlich der Geleitstraße:

Die Bebauung nördlich der Geleitstraße, welche an die S-Bahn-Trasse anschließt, besteht aus Wohnzeilen mit Garagenzeilen oder -höfen, die giebelständig lose an der Geleitstraße ausgerichtet sind. Der Grünflächenanteil auf den Grundstücken ist eher gering.

Bebauung im südwestlichen Plangebiet:

Die Bebauung im südwestlichen Plangebiet ist kleinmaßstäblich und homogen strukturiert. Hier befinden sich primär Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Vorgärten. Weiterhin befindet sich zentral im Teilgebiet ein Kindergarten.

2.6 Grundstücke und Bebauung

Art der baulichen Nutzung und Grünbestand

Allgemein herrscht im Plangebiet Wohnbebauung vor, darunter auch einzelne Dienstleistungen und ein Gastronomiebetrieb. Im Nordosten des Gebiets befinden sich Reste von gewerblichen Flächen der ehemaligen Lederindustrie, deren Umnutzung zu Wohnbauflächen geplant oder bereits vollzogen ist. Einzelne öffentliche und private Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut und werden als Gärten, Parkplatz oder privater Park genutzt. Die Prüfung durch Hessen Forst hat ergeben, dass die Gehölzbestände im Plangebiet nicht als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen sind.

Der Bereich östliche Ludwigstraße / südliche Brüder-Grimm-Straße / südliche Hochstraße beherbergt mehrere gewerbliche Nutzungen im Bestand. Im Regionalen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als "Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt)" gekennzeichnet (vgl. [RPS/RegFNP 2010] Beikarte 2). Es konnte im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Nutzung festgestellt werden, die offensichtlich das Wohnen wesentlich stört.

Folgende Besonderheiten sind für das Plangebiet festzuhalten:

- Die Goethestraße 1 / Brüder-Grimm-Straße 12 wurde im Lauf des Aufstellungsverfahrens bebaut. Hier wurden gewerbliche Anlagen abgebrochen und durch Geschosswohnungsbauten ersetzt.
- In der Mühlheimer Straße 30b wurde im Lauf des Aufstellungsverfahrens eine Neubebauung fertiggestellt.
- Die ehemalige Lederfabrik in dem Bereich Hochstraße 17 / Brüder-Grimm-Straße 22 und 24 wird derzeit zur Wohnbebauung umgebaut.
- Für den Bereich Hochstraße 9 wurden mehrere Anfragen bezüglich einer Neubebauung gestellt.
- In der Straße "Im Niederfeld" befinden sich mehrere baulich nicht genutzte private Grünflächen, teilweise mit Baumbestand, auf welchen eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig sein könnte.
- Auch innerhalb der tieferen Baublöcke liegen mehrere gärtnerisch genutzte Flurstücke, die ohne Vorliegen eines Bebauungsplans möglicherweise gemäß § 34 BauGB bebaut werden könnten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bestand (GRZ I, GRZ II, GFZ, Geschossigkeit) wurde überschlägig durch Auswertung des Liegenschaftskatasters und des Luftbilds bestimmt.

Hinsichtlich des Nutzungsmaßes der Hauptgebäude (GRZ I) liegt der größte Teil der Bebauung im westlichen Teilbereich unter den Orientierungswerten für Wohngebäude gemäß § 17 BauNVO (GRZ I = 0,4). Überschritten wird der Wert dort nur auf 3 Grundstücken bis zu einer GRZ I von 0,55.

Im östlichen Teilbereich wird der Orientierungswert von 0,4 dagegen sehr häufig überschritten. Hier werden regelmäßig Werte bis zu GRZ I = 0,6 erreicht, auf 4 Grundstücken sogar bis GRZ I = 0,75. Dies liegt teilweise an einer Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken.

Die versiegelte Fläche (GRZ I + GRZ II) im Plangebiet überschreitet auf 78 von den insgesamt 111 Grundstücken den Richtwert von 0,6, der sich durch Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt. Auf 21 dieser Grundstücke wird die bodenschutzrechtlich relevante Obergrenze von 0,8 überschritten, davon sind rund 10 Grundstücke nahezu vollständig versiegelt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde durch augenscheinliche Begutachtung und ergänzende Luftbildauswertung ermittelt. Im südwestlichen Plangebiet, südlich der Geleitstraße und westlich der Hochstraße, herrscht ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Mit der Geleitstraße 2 / 4 und der Ludwigstraße 15 gibt es davon nur 2 Ausnahmen. Im nördlichen Teilgebiet, entlang der Bahn, sind viergeschossige Gebäude die Regel. Im südöstlich gelegenen Teilgebiet, im Anschluss an den Ortskern, liegen Gebäude mit 1 bis 3 Vollgeschossen heterogen verteilt; mit der Goethestraße 12 wurde auch hier ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen erhoben.

Das Quartier nördlich der Goethestraße befindet sich derzeit im Umbruch, hier wurde zwei- bis viergeschossige Bebauung erhoben.

Baustruktur und Vorgartenzonen

Die Baustruktur mit den Vorgartenzonen wurde durch Ortsbegehung, ergänzend durch Auswertung des Liegenschaftskatasters und Luftbildern erhoben.

Die Bildung von durchgängig definierten Vorgartenzonen ist nur im Plangebiet westlich der Hochstraße erkennbar. Diese sind zwischen 3 und 7 m tief und können jeweils dem Straßenraum in einheitlicher Tiefe zugeordnet werden. Die straßenseitige Bebauung steht mit geringer Varianz auf einer Fluchtlinie.

Im östlichen Plangebiet stehen die Gebäude zum größten Teil direkt am Straßenrand. Nur vereinzelt sind in der Hochstraße und in der Goethestraße Vorgartenbereiche vorhanden. Häufig reicht die Bebauung bis tief in das Blockinnere; die Freifläche im Blockinnenbereich ist entsprechend klein und zudem häufig mit Nebengebäuden, Garagen, Parkplätzen etc. belegt.

Im westlichen Plangebiet beträgt die Bebauungstiefe hinter der Vorgartenzone für die Hauptgebäude mehrheitlich rund 15 m. Dahinter befindet sich ein rückwärtiger Blockinnenbereich, der noch kaum durch eine Bebauung in zweiter Reihe gestört wird. Häufig liegen dort Garagen und Zufahrten, aber auch Gartenbereiche mit unversiegelten Flächen.

Dachgestaltung

Im Plangebiet gibt es bereits eine Vielzahl von Dachformen. Neben den vorherrschenden Giebeldächern (rd. 2/3 der Hauptgebäude) gibt es zahlreiche Gebäude mit Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Flachdächern. Hauptgebäude mit Flachdächern liegen vorwiegend in einem Streifen von rd. 50 m zur S-Bahn-Trasse.

Firstrichtung

Im Teilbereich, der an die alte Ortslage anschließt, stehen die Gebäude vorwiegend traufständig zur Straße. Dies wird als ein das Straßenbild prägendes Merkmal bewertet.

Weitere Bereiche, in denen die Gebäude im Bestand eine charakteristische Gebäudestellung zur Straße aufweisen:

- Traufständig entlang der nördlichen Grenzstraße,
- Giebelständig entlang großer Abschnitte der Mühlheimer Straße,
- Giebelständig im nördlichen Abschnitt der Straße "Im Niederfeld",
- Giebelständig entlang der Brüder-Grimm-Straße 2 bis 8 (ungerade Nummern).

Wohndichte

Die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück wurde durch Ortsbegehung aufgenommen. Auf 8 Grundstücken befanden zum Zeitpunkt der Begehung keine Wohnungen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten (WE) je bewohntem Grundstück sehr heterogen. Die Verteilung verhält sich derzeit wie folgt:

- 1 - 2 WE 45 Grundstücke
- 3 - 5 WE 39 Grundstücke
- 6 - 36 WE 18 Grundstücke

Auch die Grundstücksfläche je Wohneinheit (GFL / WE) ist hoch differenziert:

- > 400 qm GFL / WE 15 Grundstücke
- 200 - 400 qm GFL / WE 41 Grundstücke
- 100 - 200 qm GFL / WE 25 Grundstücke
- < 100 qm GFL / WE 22 Grundstücke

Zielführend ist dagegen die Betrachtung der maximal zulässigen Geschossfläche je Wohneinheit (GF/WE) unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung der GFZ:

- > 280 qm GF/WE 14 Grundstücke
- 140 - 280 qm GF/WE 32 Grundstücke
- 70 - 140 qm GF/WE 46 Grundstücke
- < 70 qm GF/WE 11 Grundstücke

Die 11 betreffenden Grundstücke sind tatsächlich aufgrund ihrer hohen Wohndichte im Stadtbild negativ auffällig. Die zulässige Geschossfläche ist damit eine geeignete Bezugsgröße für eine Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.

2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet gibt es eine Kindertagesstätte. Die Entfernungen zu weiteren wichtigen öffentlichen Einrichtungen in Obertshausen, gemessen von der Mitte des Plangebiets, ist wie folgt:

- Seniorenbetreuung 500 m Luftlinie
- Grundschule 400 m Luftlinie
- Rathaus 1400 m Luftlinie

2.8 Verkehrliche Erschließung

Kraftfahrzeuge

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt vorwiegend über die Ludwigstraße, von welcher aus das Plangebiet kammartig von Süden nach Norden erschlossen wird. Die Geleitstraße bildet dabei den nördlichen Rücken zur Bahnlinie aus, dazwischen spannt sich das übrige Netz der Wohnstraßen auf. Im Plangebiet gilt Tempo 30.

Ruhender Verkehr

In der Regel ist eine Anordnung der (lt. Stellplatzsatzung) notwendigen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Im Plangebiet gibt es insgesamt 5 Tiefgaragen, ansonsten wird hauptsächlich in Garagen oder im Hof geparkt. Nur wenige Stellplätze befinden sich in den Vorgartenbereichen. Auf 6 privaten Grundstücken sowie auf dem Kindergartengrundstück sind keine nutzbaren Pkw-Stellplätze vorhanden, Anwohner und Beschäftigte parken dort im öffentlichen Straßenraum.

Der Straßenraum wird im gesamten Plangebiet beidseitig beparkt. In der Mühlheimer Straße und in der Geleitstraße sind zusätzlich öffentliche Stellplätze in kleinen Straßenaufweitungen eingerichtet. Die Straße "Im Niederfeld" besitzt im Plangebiet einen breiten Querschnitt und beinhaltet quer zur Fahrbahn ausgerichtete öffentliche Kfz-Stellplätze.

Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet liegt komplett im 700-m-Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle Obertshausen Bahnhof (S1 Wiesbaden – Rödermark / Ober-Roden) und am Rand des 400-m-Einzugsbereichs der Bushaltestellen Obertshausen Bahnhof und Rathaus, die neben örtlichen Verbindungen auch direkte Verbindungen in benachbarte Kommunen des Landkreises Offenbach sowie zu den Oberzentren Frankfurt (Flughafen), Offenbach und Aschaffenburg bieten. Damit sind die Voraussetzungen als Wohnstandort für Arbeitspendler sehr günstig.

Fahrrad und Fußgänger

Die Fußwege im Plangebiet sind i.d.R. ausreichend breit (ca. 150 - 250 cm), werden aber an vielen Stellen durch illegales Gehwegparken verschmälert. Der schmale Verbindungsweg in der westlichen Verlängerung der Goethestraße ist als Fußweg beschildert. Faktisch ist auch der öffentliche Zugang zum Spielplatz an der Bahn von der Geleitstraße aus ein Fußweg.

Fahrräder im Plangebiet benutzen die Pkw-Fahrbahn. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Radwegenetz des Kreises Offenbach (nördliche Grenzstraße). Damit sind sehr gute Fahrradfernverbindungen in alle Richtungen vorhanden.

Der Verbindungsweg zwischen Mühlheimer Straße und Grenzstraße dient zukünftig auch der Kfz-Erschließung der neu erschlossenen Grundstücke Mühlheimer Straße 30a und 30b. Damit bekommt dieser Weg den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereichs.

2.9 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung über das städtische Kanalnetz erfolgt im Mischsystem.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Obertshausen im Rahmen der bestehenden Versorgerverträge mit dem Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Da Obertshausen Teil einer Region mit begrenzten Trinkwasservorräten ist, ist ein sparsamer Umgang mit Trinkwasser erforderlich.

Das Löschwasser im Plangebiet wird über Hydranten aus dem Trinkwassernetz entnommen. Der vorliegende Löschwasserplan zeigt das Leitungsnetz mit Entnahmestellen, die für eine Versorgung mit mindestens 96 m^3/h technisch ausgelegt sind.

Entwässerung

Die Entwässerung über das städtische Kanalnetz erfolgt derzeit im bestehenden Mischsystem.

Stromversorgung

In der Geleitstraße befindet sich zentral im Plangebiet ein Grundstück der Mainnetz GmbH mit einer Trafostation zur Versorgung des Plangebiets. Eine weitere Versorgungsstation liegt auf dem städtischen Flurstück Nr. 1888/4 in der Geleitstraße.

Hauptversorgungsleitungen

Im öffentlichen Verkehrsraum liegen zahlreiche Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation). Hauptleitungen auf Privatgrund sind bislang nicht bekannt.

Folgenden Leitungsbetreiber und Netzauskunftdienste wurden im Dezember 2021 über das Onlineportal der BIL eG als mögliche Betroffene ermittelt und von der Planung informiert:

- Amprion GmbH
- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- terranets bw GmbH (ehemals Netz der Gas-Union Transport GmbH)

Die aufgeführten Leitungsbetreiber hatten zu diesem Zeitpunkt keine Fernleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlegt.

Versorgungsfahrzeuge

Die Erreichbarkeit der bebaubaren Grundstücke für Versorgungsfahrzeuge ist im gesamten Plangebiet gegeben.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Planungsgebiet weist eine Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem umgebenden Straßen- und Schienenverkehr sowie den bestehenden Überbauungen und Versiegelungen resultieren. Davon sind eine Vielzahl von Schutzgütern (Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen / Biodiversität) in unterschiedlichem Ausmaß betroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bereits vorhandenen Umweltbelastungen verringert und die negativen Auswirkungen zukünftiger Baumaßnahmen vermindert werden (vgl. Kapitel 6.2).

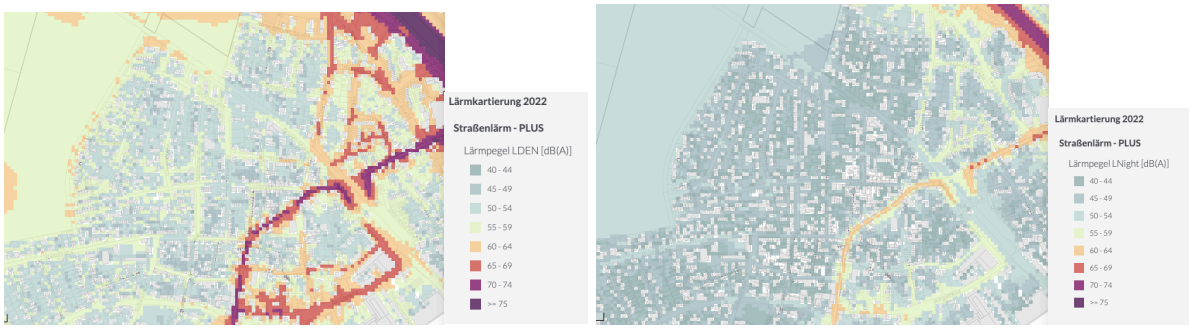
2.10.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Gewerbelärm

Die Gewerbenutzungen im Plangebiet verursachen keinen erkennbar gebietsunverträglichen Lärm. Auch außerhalb des Plangebiets ist eine Entstehung von Gewerbelärm, der für das Plangebiet erheblich sein könnte, bislang nicht ersichtlich.

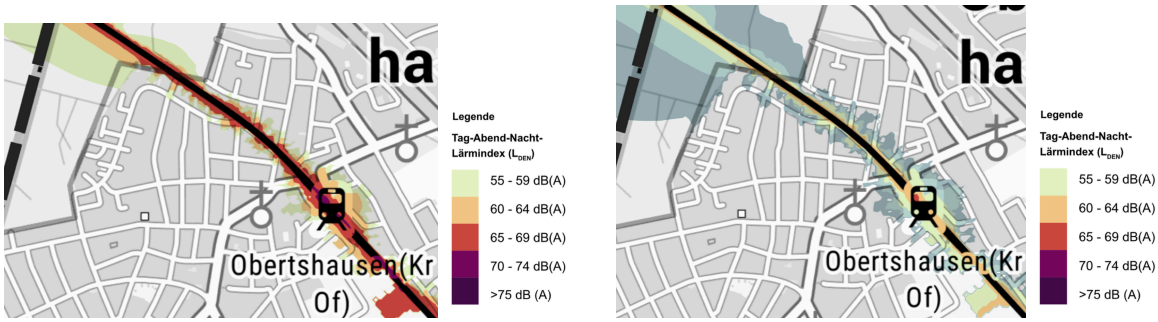
Verkehrslärm

Relevante Lärmpegel durch Kfz-Verkehr entstehen entlang der Bahnhofstraße. Gemäß der Lärmkartierung Straßenverkehr PLUS von 2017 sind Lärmimmissionen im Plangebiet hauptsächlich an der Kreuzung Ludwigstraße / Brüder-Grimm-Straße zu erwarten.



Abbildungen: Lärmkartierung 2022, Straßenlärm – PLUS, Tag- und Nachtwerte. Quelle: [HLNUG]

Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr bestehen im Norden des Planungsgebiets durch Züge, die auf der S-Bahn-Trasse verkehren. Die Trasse wird derzeit ausschließlich vom Personennahverkehr genutzt.



Abbildungen: Lärmkartierung 2022, Schienenverkehr, Tag- und Nachtwerte. Quelle: [EBA]

Fluglärm

Trotz der relativen Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main ist Fluglärm für das Planungsgebiet nicht maßgebend.

Zusammenschau der Immissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (vgl. [Dr. Gruschka 2022]). Dieses kommt für die Bestandssituation zu folgenden Ergebnissen:

- Im Tagzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) in ca. der südwestlichen Hälfte des Plangebietes eingehalten. Nach Nordosten, zur S-Bahntrasse hin, kommt es Tags auf den Wohnbauflächen zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 10 dB(A). Im Nachtzeitraum ist der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen steigen auf den Wohnbauflächen von ca. 5 dB(A) im Südwesten des Plangebietes nach Nordosten, zur S-Bahntrasse hin, auf bis zu ca. 15 dB(A) an.

2.10.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Oberwald ist nach Maßgabe der Regionalplanung ein Schutz- und Erholungswald sowie auch Landschaftsschutzgebiet. Hinweise auf geschützte Tier- oder Pflanzenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in den angrenzenden Bereichen liegen nicht vor.

Durch die innerstädtische Prägung des Planungsgebietes mit hohem Versiegelungsgrad und isolierten Habitaten, die zudem nachhaltigen Störeinflüssen ausgesetzt sind, sind die Lebensraumbedingungen für wildlebende Pflanzen und Tiere insgesamt eingeschränkt. Die Tier- und Pflanzengesellschaften liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Es existieren mehrere große Gartengrundstücke, die bereits heute gemäß § 34 BauGB überbaut werden könnten. Es ist vorgesehen, die betreffenden Grundstücke auf ihre Eignung als Lebensraum für geschützte Arten hin zu untersuchen (Potenzialabschätzung).

2.10.3 Boden

Vorsorgender Bodenschutz

Als Folge der Siedlungstätigkeit sind die Bodenhaushaltsfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum etc.) auf den Flächen im Planungsgebiet anthropogen überprägt.

Altflächen

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) angegeben. Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Plangeltungsbereich unter Vorbehalt 17 Einträge ergeben. Darunter befinden sich Betriebe in Branchen, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Die Altlastensituation auf den acht Grundstücken, die Vornutzungen mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotenzial haben, wurde im Rahmen einer Einzelfallrecherche vertiefend

untersucht. Für die Mehrzahl der Grundstücke wurde eine erhebliche Gefährdung für Mensch oder Umwelt ausgeschlossen. Für eines der betrachteten Grundstücke ist eine umwelttechnische Untersuchung erforderlich, die allerdings nicht im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans stattfinden kann. Im Bebauungsplan wird dieses Grundstück entsprechend gekennzeichnet.

Kampfmittel

Über das Plangebiet 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.

2.10.4 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasser

Es ist von grundwasserfernen Standorten mit geringer Versickerungsfähigkeit auszugehen. Gemäß der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands Rhein-Main (vgl. [SUP]) ist das Plangebiet ein Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter über Karstleiter). Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads stark eingeschränkt. Ein hoher Anteil der Siedlungsfläche ist an die Kanalisation angebunden.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Plangebiet entwässert im bereits bestehenden Mischsystem. Anlagen mit besonderen Anforderungen hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes sind nicht bekannt.

2.10.5 Klima

Die bioklimatische Situation im Stadtgebiet von Obertshausen ist durch Extremwetterereignisse wie Starkregen sowie langanhaltende Hitzeperioden und Trockenheit stark belastet. Aus diesem Grund hat die Stadt Obertshausen 2022 ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellen lassen. Folgende dort formulierte Maßnahmen wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Ermöglichen der Nutzung erneuerbarer Energien
- Stärkung der Fußgängerinfrastruktur, vermeiden von übermäßigem Parkdruck am Straßenrand / auf den Gehwegen
- Ermöglichen einer Straßenraumberuhigung durch Steuerung der Kfz-Belastung
- Schaffung / Erhalt von öffentlichen und privaten Grünflächen, Pflanzung von Bäumen
- Reduzierung von versiegelten Flächen, insbesondere auf privaten Grundstücken

Gemäß der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (vgl. [Regionalverband 2021]) ist das Plangebiet ein relevantes Kaltlufteinzugsgebiet mit mittlerer Empfindlichkeit (mittlere Volumenstromdichte > 60 - 150 m^3 je m*s) sowie ein Gebiet mit sehr hoher / extremer thermischer Wärmebelastung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere Faktoren von Belang für das Stadtklima. Positiv wirkt sich vor allem der Grün- und Gehölzbestand auf den Privatgrundstücken aus, während sich die versiegelten Grundstücksbereiche sowie der Mangel an Verdunstungsflächen heute negativ auswirken.

2.10.6 Luft

Im Plangebiet sind keine Nutzungen bekannt, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Luft verursachen könnten.

2.10.7 Landschaft

Das Plangebiet selbst besitzt keine landschaftliche Prägung und, bis auf den Kinderspielplatz an der S-Bahn-Linie, kaum Erholungspotenzial außerhalb der privaten Grundstücke. Für die Naherholung werden insbesondere die nördlich und westlich gelegenen Waldgebiete genutzt.

2.10.8 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet beinhaltet keine bekannten Kultur- oder Sachgüter.

2.10.9 Fläche

Die bestehende Bebauung im Plangebiet trägt zu einer hohen Versiegelung der Fläche bei. Die Grundstücke sind durchschnittlich zu nur 28 % mit Hauptgebäuden bebaut. Die Bodenversiegelung beträgt jedoch knapp 60 %. Grund dafür sind im Ostteil des Plangebiets eine Vielzahl von Nebengebäuden, im Westteil eher die hohe Versiegelung von Grundstücksfreiflächen.

2.10.10 Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen

Für das Plangebiet wurden bislang keine Konfliktpotenziale festgestellt.

2.10.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind nach heutigem Wissen keine Nutzungen mit erheblichen Emissionen vorhanden. Informationen bezüglich möglicher erheblicher Verunreinigungen durch im Plangebiet anfallende Abfälle oder Abwässer liegen nicht vor.

2.10.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame / effiziente Nutzung von Energie

Die Bebauung im Plangebiet wurde im Laufe der Zeit nur teilweise an die steigenden energetischen Anforderungen angepasst. Im baulichen Bestand ist eine Nutzung erneuerbarer Energien nur in geringem Umfang erkennbar.

2.10.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund der Bestandsnutzung im Plangebiet besteht nicht.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Obertshausen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Die Stadt Obertshausen hat in ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.80 (O) "Südlich der Bahnlinie zwischen Grenzstraße, Ludwigstraße und Brüder-Grimm-Straße" gefasst.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplanung

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen (RPS) ein Planwerk. In der Karte „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand: 31.12.2020“ [vgl. RPS/RegFNP 2010] ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Östlich der Hochstraße: „Gemischte Baufläche, Bestand“
- Westlich der Hochstraße: „Wohnbauflächen, Bestand“

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend ist die S-Bahn-Trasse als regional bedeutsame Schienenverkehrsverbindung dargestellt. Der Bereich östlich der Straße "Im Niederfeld" und südlich der Goethestraße wird gemäß Beikarte 2 dem Zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" zugeordnet.

Der Bebauungsplan ist daraus wie folgt entwickelt:

- aus der Gemischten Baufläche östlich der Hochstraße wird ein Urbanes Gebiet und ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.
- aus den Wohnbauflächen im westlichen Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist damit gewährleistet.

<u>Vorgaben zur Bruttowohndichte:</u> Im Rahmen der Bauleitplanung ist in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung die Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbauland, von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) einzuhalten (vgl. RegFNP 2010, Ziel Z3.4.1-9).

Im Plangebiet wird unter Ausnutzung der maximalen GFZ eine Wohndichte von 46 erreicht. Die Vorgabe des Regionalplans ist damit erfüllt.

Fläche Baugebiete	[ha]	7,8
Erschließungsflächen	[ha]	1,6
anteiliger Grün- und Gemeinbedarf *	[ha]	3,0
Bruttowohnbauland	**[ha]**	**12,4**
Max. Geschossfläche	[ha]	5,7
Wohneinheiten (rechnerisch, bezogen auf max. GF)	[WE]	573
Bruttowohndichte	**[WE/ha]**	**46**

* Berücksichtigung der anteilig zugehörigen Grün- und Gemeinbedarfsflächen im Stadtgebiet mit 20 m^2 je Einwohner

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt, Entwicklungskarte 2001, zeigt für das Plangebiet Verkehrs- und Siedlungsflächen. Die Siedlungsflächen sind als "bebaut" gekennzeichnet.

Die Siedlungsflächen nördlich der Geleitstraße, zwischen der Mühlheimer Straße und der Straße "Im Niederfeld", in der Geleitstraße 2 und 4, und östlich der Hochstraße (bis auf einen schmalen Streifen) sind mit einer Signatur für die Maßnahme "Erhöhung der Durchgrünung" versehen. Die restlichen Siedlungsflächen im Geltungsbereich tragen die Signatur für die Maßnahme "Erhaltung der Durchgrünung". Das Ziel der Durchgrünung soll in diesem Bebauungsplan berücksichtigt werden, wobei die Schwerpunkte der Maßnahmen nach den Ergebnissen der aktuellen Bestandsaufnahme neu festgelegt werden.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es folgende relevante Festsetzungen durch rechtsgültige Bebauungspläne:

- Der Bebauungsplan Nr. 75 (O) „Bahnhofstraße / Brühlstraße“ setzt östlich an das Plangebiet angrenzend ein Mischgebiet fest.
- Der Bebauungsplan Nr. 3 (O) „Östlich der Offenbacher Straße“ setzt nördlich an den B-Plan 75 (O) angrenzend Mischgebiete entlang der Offenbacher Straße fest.
- Der Bebauungsplan 79 (O) setzt nördlich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (sowie weiter nördlich ein Urbanes Gebiet) fest.
- Westlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 15 (O) reine Wohngebiete fest.

Abbildung: Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets. Kartengrundlage: [BürgerGIS]

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, die positiven städtebaulichen Merkmale der identifizierten Teilgebiete zu bewahren, zu stärken und weiterzuentwickeln. Dabei werden folgende gebietsübergreifende Entwicklungsziele verfolgt:

- Erhalt und Schärfung der jeweiligen gebietstypischen Nutzungsmischung,
- Schutz der privaten Freiflächen vor übermäßiger Versiegelung,
- Erhalt der sozialen Einrichtungen sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen,
- Bewahrung und Verbesserung des Straßenbildes,
- bereichsbezogenes Ermöglichen von Innovationen (z. B. Gründächer, Solaranlagen).

Darüber hinaus werden für die Teilbereiche weitere Ziele verfolgt, die aus den Charakteristika der Bereiche entwickelt wurden.

<u>Bebauung im südöstlichen Quartiersblock (Urbanes Gebiet)</u>

Im südöstlichen Teilbereich soll die historische Straßenrandbebauung, die auch mit einer höheren städtebaulichen Dichte einhergeht, im Grundsatz erhalten werden:

- Die vorhandene Mischung aus Wohnen und Gewerbe spiegelt die Gunst der innenstadtnahen Lage wider; der Bebauungsplan soll auch in Zukunft den Erhalt und die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbeeinheiten in diesem Teilbereich ermöglichen.
- Die Ansiedlung von Gemeinbedarfsnutzungen soll explizit gefördert werden.
- Das historisch geprägte Straßenbild soll durch geeignete Festsetzungen (z. B. Baulinien, Dachform, teilweise Hauptfirstrichtung) erhalten werden.
- Im Blockinneren soll (auf den unbebauten Teilflächen) eine klimawirksame private Grünfläche gesichert werden.

<u>Bebauung an der südlichen Hochstraße</u>

Auch im südlichen Teilbereich der Hochstraße ist die verdichtete historische Straßenrandbebauung vorherrschend. Hier soll ein Übergangsbereich zwischen dem Urbanen Gebiet und dem Wohngebiet geschaffen werden. Folgende Ziele werden hier verfolgt:

- Erhalt der vorherrschenden städtebaulichen Dichte und Geschossigkeit
- Vorwiegend Wohnnutzung
- In den Abschnitten mit traufständiger Bebauung soll diese auch zukünftig und auch für Neubebauung erhalten werden
- Das historisch geprägte Straßenbild soll durch geeignete Festsetzungen (z. B. Baulinien, Dachform, teilweise Hauptfirstrichtung) erhalten werden.

<u>Bebauung im nordöstlichen Teilbereich und nördlich der Geleitstraße</u>

Die Entwicklung von verdichtetem Wohnungsbau in den Bereichen östlich der Hochstraße, nördlich der Goethestraße und nördlich der Geleitstraße soll weiterhin ermöglicht werden. Für eine städtebaulich verträgliche Gestaltung werden nicht bebaubare Zäsuren zwischen den großen baulichen Einheiten definiert. Im historisch geprägten Abschnitt der Goethestraße kann aus stadtgestalterischen Gründen bis an den Straßenrand herangebaut werden. Im

nordöstlichen Teilbereich soll die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt werden, um eine übermäßige Verdichtung des Quartiers zu vermeiden.

Bebauung im übrigen (südwestlichen) Plangebiet

Im übrigen Plangebiet ist Wohnbebauung vorherrschend. Ziel ist daher eine auf Wohnen fokussierte Nutzungsmischung. Die mögliche Lage der Baukörper wird mittels Baugrenzen so eingegrenzt, dass die offene Straßenbegleitende Bebauung mit Vorgärten entlang der Wohnstraßen weiterhin gesichert ist. Die rückwärtigen Bereiche sollen frei von Hauptgebäuden bleiben und der Anteil an unversiegelter Grünfläche auf den Grundstücken soll möglichst erhöht werden. Die Gebäudehöhe soll auf das Maß begrenzt werden, das für eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden plus Dach- / Staffelgeschoss erforderlich ist. Die Bebauungsdichte (in der Regel mit einer GRZ I von etwa 0,3 und einer GFZ von etwa 0,5) soll nicht signifikant erhöht werden, um die Wohnqualität und die Qualität der Freiflächen im Teilgebiet zu bewahren. Die Straßenerschließung ist derzeit ausreichend leistungsfähig, allerdings soll perspektivisch ein übermäßiger Druck auf die Stellplätze in den schmaleren Straßenräumen vermieden werden.

Die heute in mehreren Straßenabschnitten im südwestlichen Teilbereich prägende Dachform und Firstausrichtung soll nicht verbindlich festgesetzt werden, um den Bauherren größere gestalterische Freiheit zu gewähren; hier sollen lediglich die städtebaulich unentschiedenen Dachformen zwischen Flachdach (bis ca. 10° Neigung) und Steildach (ab 30° Neigung) ausgeschlossen werden. Es wird aber eine Festsetzung entwickelt, die eine verträgliche Einpassung von Staffelgeschossen zwischen zwei traufständigen Nachbargebäuden sichert.

Die Einfriedung der Vorgärten hat einen sehr großen Einfluss auf das Straßen- und Stadtbild. Da die Gebäude im Plangebiet gestalterisch nur gering reglementiert sind, sollen die Einfriedungen detaillierter geregelt werden, um den städtebaulichen Zusammenhalt zu stärken.

4.2 Grünordnung

Vorhandene öffentliche Grünflächen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Der vorhandene Baumbestand soll bestmöglich erhalten werden. Die städtebaulich wichtigen Straßenbäume sollen planerisch gesichert und an strategisch wichtigen Stellen ergänzt werden.

Für die Freiflächen der Baugrundstücke ist eine Mindestbepflanzung vorgesehen. Für die Flachdächer von Hauptgebäuden soll eine Begrünung mit Regenwasserrückhaltung vorgeschrieben werden, um die Potenziale bezüglich Starkregenvorsorge und Mikroklima bestmöglich zu nutzen.

Aus der Strategischen Umweltprüfung (vgl. [Planungsverband 2021]) ist bekannt, dass im Plangebiet eine hohe bis sehr hohe Wärmebelastung vorherrscht. Zur Verbesserung des Mikroklimas soll der zentrale Innenbereich im dicht bebauten südöstlich gelegenen Baublock (Urbanes Gebiet), bestehend aus einem Parkplatz (Flurstück 1448/2) und unbebauten Privatgärten (Flurstücke 1448/3 und 1448/5 teilweise), als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Klimainsel festgesetzt werden. Die Festsetzung soll die heutige Bestandsnutzung weitestgehend berücksichtigen.

4.3 Wohndichte

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die Grundstücke mit hohen Wohndichten im Bestand in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass im konkreten Plangebiet bei einer zu hohen Wohndichte städtebauliche Konflikte insbesondere durch die hohe Versiegelung der Vorgartenflächen, aber auch der restlichen Grundstücksflächen durch Stellplätze und ihre Erschließung entstehen.

Die geplante Festsetzung der Geschossfläche durch die Geschossflächenzahl GFZ wurde als geeignete Basis für die Begrenzung der Wohnfläche identifiziert. Städtebaulich besonders problematisch sind die Grundstücke mit Wohndichten von mehr als einer Wohneinheit je 70 m^2 zulässiger Geschossfläche. Daher soll die Wohndichte auf eine Wohneinheit je angefangene 70 m^2 zulässiger Geschossfläche begrenzt werden.

4.4 Individualverkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebiets soll prinzipiell unverändert bleiben. Der ruhende Kfz-Verkehr soll auf den heute vorhandenen Stellplätzen und Parkständen Platz finden; Bei baulichen Erweiterungen sollen zusätzliche Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden.

Die Anlage von Stellplätzen im Vorgartenbereich soll begrenzt werden, um das straßenbegleitende Parken weiterhin zu ermöglichen und um der Versiegelung der Vorgärten entgegenzuwirken.

Auf einem Teil der bestehenden Grünfläche in der Geleitstraße werden heute Kfz abgestellt. Sie soll zukünftig zum "Pocket-Park" umgestaltet werden, da hier ein großes gestalterisches Potenzial für eine Grünanlage gesehen wird. Die wenigen dort vorgehaltenen Kfz-Stellplätze stehen der möglichen städtebaulichen Qualität entgegen und sollen entfernt werden.

4.5 Öffentlicher Verkehr

Der nächstgelegene Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz ist die Bus- und S-Bahn-Station "Obertshausen Bahnhof" in fußläufiger Entfernung (rd. 200 bis 700 m) vom Plangebiet. Eine weitergehende Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist derzeit nicht geplant.

Seitens des Rhein-Main-Verkehrsverbunds wurde angeregt, dass im Zuge der Bebauungsplanung und in Hinblick auf eine längerfristige Perspektive zum Ersatz des Bahnübergangs an der Grenzstraße, die Fläche für eine höhenfreie Lösung zur Kreuzung der Bahngleise planerisch freigehalten werden sollte. Dem steht entgegen, dass für einen Ersatz des Bahnübergangs derzeit keine konkrete Planungsabsicht vorliegt. Eine hierfür eventuell erforderliche Fläche kann daher nicht abgegrenzt werden.

4.6 Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für zu Fuß gehende und Fahrrad fahrende Personen soll nicht geändert werden und ist für die Erschließung des Plangebiets angemessen. Es wird jedoch empfohlen, das Parken auf den Gehwegen zu unterbinden. Zukünftige Umgestaltungen sollen auf den bestehenden Verkehrsflächen stattfinden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und soll nicht geändert werden. Es wird davon ausgegangen, dass zwar eine bauliche Nachverdichtung des Plangebiets in moderatem Umfang zu erwarten ist, die allerdings ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplans (unter Anwendung des § 34 BauGB) erheblich höher wäre, wie sich an den zuletzt im Plangebiet genehmigten Vorhaben zeigt.

4.8 Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser

An der Kläranlage des Abwasserverbandes Untere Rodau werden ab 2025 Ertüchtigungs- und Optimierungsarbeiten stattfinden, somit ist zukünftig eine Verbesserung der Ablaufwerte zu erwarten. Ergänzend wird auf die Immissionsbetrachtung im Gewässersystem Rodau-Bieber verwiesen, in welcher Hotspots zur Schaffung vom zusätzlichen Rückhaltevolumen im Kanalsystem identifiziert wurden. Die Leitfadenbetrachtung liegt dem Regierungspräsidium zur Prüfung vor.

Der Grundwasserflurabstand beträgt rund 4 m an der Messstelle Obertshausen. Spezielle Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Boden sind nicht erfolgt. Es ist jedoch von grundwasserfernen Standorten mit geringer Versickerungsfähigkeit auszugehen. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird aufgrund der Bodenverhältnisse in der Regel nicht möglich sein.

Das Stadtgebiet von Obertshausen wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „Erhöht" zugeordnet. Über den Bebauungsplan wird geregelt, dass bei Neubebauung Flachdächer zu begrünen sind; das Niederschlagswasser wird hierdurch wirksam zurückgehalten. Weiterhin begünstigt eine Zisternenpflicht die Niederschlagswassernutzung. Zur Reduzierung der abfließenden Wassermengen soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden. Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal beträgt ca. 10 l/(s*ha).

5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden aus der Zielsetzung des städtebaulichen Konzepts (vgl. Kap. 4 der Begründung) entwickelt. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung der Teilgebiete zur Differenzierung der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

<u>Teilgebiete WA-1 und WA-2:</u>

Die Teilgebiete WA-1 und WA-2 bilden die gebietstypischen Wohnbereiche ab. Ziel ist es, hier die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den Vordergrund zu stellen. Die Erschließungsstraßen sollen weitgehend frei von gebietsfremdem Verkehr gehalten werden, und Nachbarschaftskonflikte zwischen den zulässigen Nutzungen vermieden werden. Allgemein zulässig sind daher nur die eindeutig nicht störenden Nutzungen.

Die Zulässigkeit der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden begrenzt auf kleine Betriebe analog zu § 3 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine Überlastung der Gebietserschließung nicht zu befürchten ist.

Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht mit der städtebaulichen Struktur der Teilgebiete vereinbar sind und zudem über ein hohes Störpotenzial verfügen.

Teilgebiete WA-3 und WA-4:

Die Teilgebiete WA-3 und WA-4 bilden den Übergangsbereich zu den südöstlich angrenzenden Mischgebieten. Die städtebauliche Lage ist bahnhofsnah und zentrumsnah, lediglich die Kfz-Erschließung stößt aufgrund der Zufahrtssituation an Grenzen. Hier sind alle Nutzungskategorien gemäß § 4 BauNVO als zulässig oder ausnahmsweise zulässig berücksichtigt; lediglich die nach §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, um nachbarschaftliche Konflikte zur Wohnnutzung zu vermeiden und um die Gebietserschließung nicht zu überfordern.

Seitens der IHK Offenbach am Main wurde angeregt, das Teilgebiet WA-3 als Urbanes Gebiet festzusetzen. Da im Regionalen Flächennutzungsplan der Bereich östlich der Hochstraße als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt ist, würde dadurch der übergeordneten Planung Rechnung getragen. Zudem sei anzumerken, dass das brachliegende Gewerbegrundstück Brüder-Grimm-Straße 22-24 / Hochstraße 17 eine prägende Rolle im Gebiet spiele. Die Nutzungsart lediglich auf Wohnen zu beschränken, würde dem nicht gerecht. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, da es für das Gebiet östlich der Hochstraße und nördlich der Goethestraße derzeit keine Ansätze für gewerbliche Nutzungen mehr gibt, außer die angesprochene brachliegende Gewerbenutzung Brüder-Grimm-Straße 22-24 / Hochstraße 17. Für dieses Grundstück liegt der Stadt Obertshausen eine Anfrage zur Umnutzung in Wohnen vor. Damit fällt hier auch der letzte Ansatz für eine Mischbaufläche weg. Sämtliche neu gebauten und im Bau befindlichen Anlagen sind Wohnnutzungen, teilweise mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die auch im Wohngebiet zulässig sind. Im Gegensatz zum Gebiet südlich der Goethestraße sind jedoch keine rein gewerblich genutzten Gebäude mehr vorhanden, und es besteht auch keine planerische Absicht, an dieser Stelle wieder Gewerbe anzusiedeln. Im Gegenteil spricht die Lage direkt am Bahnhof und die eher geringe Kapazität der Erschließung eher für weitere Wohnbebauung.

Teilgebiet MU:

Das Teilgebiet MU beinhaltet die großteils historischen Gebäude östlich der Hochstraße und südlich der Goethestraße. Zulässig sind hier alle im MU gemäß § 6a BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, außer den großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Diese wären zwar gemäß RegFNP zulässig (das Teilgebiet gehört zum zentralen Versorgungsbereich), werden aber aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um die kleinteilige Struktur der historischen Bebauung zu bewahren und um die Gebietserschließung nicht zu überfordern. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die Sozialstruktur im Teilgebiet nicht zu gefährden; zu befürchten wäre eine städtebauliche Abwertung des sensiblen bahnhofsnahen Quartiers. Tankstellen werden ausgeschlossen, um nachbarschaftliche Konflikte zur kleinteiligen Wohnnutzung zu vermeiden und um die Gebietserschließung nicht zu überfordern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe wird im gesamten Geltungsbereich zum Schutz des Bodens und zur Wahrung der Eigenart des Gebietscharakters durch Festsetzungen begrenzt. Grundlage hierfür ist eine detaillierte Bestandsaufnahme, die für die Abgrenzung der Teilgebiete und die Bestimmung des jeweiligen Gebietscharakters herangezogen wurde. Auf einigen Grundstücken ist die maximal zulässige GRZ nicht erreichbar, sie wird dort durch die Lage der Baugrenzen bzw. Baulinien eingeschränkt.

Bei Ermittlung der Geschossfläche werden Garagen nicht berücksichtigt. Damit soll die Einbeziehung der Garagen in das Erdgeschoss ermöglicht werden, ohne dass sich dadurch die Geschossfläche erhöht.

Für Grundstücke, die im genehmigten Bestand ein höheres Maß der baulichen Nutzung als planerisch festgesetzt aufweisen, können Umbauten, Anbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird und kein städtebaulicher Missstand entsteht. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Grundstückseigentümer vor ungewollter Härte. Im Falle einer Neubebauung sollen jedoch die Obergrenzen des Bebauungsplans eingehalten werden, damit die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans nachhaltig verfolgt werden und auch langfristig gesichert sind.

Für die einzelnen Teilgebiete wird die Festsetzung für das maximale Maß der baulichen Nutzung wie folgt begründet:

<u>Teilgebiete WA-1:</u>

Zugunsten der einheitlichen Gestaltung des Ortsbilds wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 12,0 m, die Traufhöhe auf 8,0 m und maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Die zulässige GRZ beträgt einheitlich 0,4 und nimmt damit den Orientierungswert des § 17 BauNVO für Wohngebiete auf.

Im heutigen Bestand liegt die GFZ bei unter 0,5. Mit der Festsetzung einer Obergrenze für die GFZ von 0,6 wird die maximale Siedlungsdichte so gesteuert, damit (a) das bestehende Ortsbild und die sozial stabilen Bewohnerstrukturen erhalten werden, (b) das bestehende Erschließungsnetz nicht überlastet wird, und (c) der ruhende Besucherverkehr im Straßenraum Platz findet.

<u>Teilgebiete WA-2:</u>

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 18,0 m, die Traufhöhe auf 14,0 m und maximale Zahl der Vollgeschosse auf 4 begrenzt. Die Verkehrsfläche der Geleitstraße wird damit als städtebauliche Zäsur zwischen der flacheren Wohnbebauung südlich und der höheren Wohnbebauung nördlich der Straße interpretiert. Die zulässige GRZ beträgt 0,4 und nimmt damit den Orientierungswert von § 17 BauNVO für Wohngebiete auf.

Im heutigen Bestand liegt die GFZ bei rund 1,0. Die zeichnerisch festgesetzte GFZ von 1,2 ermöglicht auf diesen gut erschlossenen Grundstücken auch zukünftig eine hohe bauliche Dichte. Bei maximaler Ausnutzung der GFZ ist voraussichtlich der Bau von Tiefgaragen erforderlich.

Teilgebiet WA-3:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,0 m, die Traufhöhe auf 8,0 m und maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Damit sollen die maximalen Gebäudehöhen niedriger als im südlich davon gelegenen Urbanen Gebiet liegen. Die zulässige GRZ beträgt 0,4 und nimmt damit den Orientierungswert von § 17 BauNVO für Wohngebiete auf.

Im heutigen Bestand liegt die GFZ bei rund 1,0, ohne Berücksichtigung des brachliegenden Gewerbegrundstücks „Brüder-Grimm-Straße 22-24 / Hochstraße 17“. Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird durch die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 eine der städtebaulichen Lage angemessene bauliche Dichte ermöglicht. Bei maximaler Ausnutzung der GFZ ist dabei voraussichtlich der Bau von Tiefgaragen erforderlich.

- Anmerkung zum Grundstück Brüder-Grimm-Straße 22-24 / Hochstraße 17: Es liegt ein Konzept zum Umbau der vorhandenen viergeschossigen Fabrikgebäude zu Wohngebäuden vor. Bei Genehmigung dieses Projekts könnten bis zu ca. 5.800 m^2 Geschossfläche nachgenutzt werden, erheblich mehr als nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für eine Neubebauung möglich wäre. Auch wenn der Bebauungsplan die Umnutzung des genehmigten Bestands in diesem Maße ausnahmsweise zulässt, sind die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

Teilgebiete WA-4:

Die Teilgebiete WA-4 definieren gemeinsam mit dem Urbanen Gebiet MU einen sensiblen städtebaulichen Raum, der sich zwischen der Kreuzung Hochstraße / Ludwigstraße und der Kreuzung Hochstraße / Goethestraße aufspannt. Hier zieht sich die historische Straßenrandbebauung deutlich lesbar in das Gesamtquartier.

Zugunsten der einheitlichen Gestaltung des Ortsbilds wird im WA-4 die Höhe der baulichen Anlagen auf 12,0 m, die Traufhöhe auf 8,0 m und maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Die zulässige GRZ beträgt einheitlich 0,4, um die Bodenversiegelung zu begrenzen und eine Begrünung der Grundstücke zu fördern.

Im heutigen Bestand liegt die GFZ im WA-4 bei über 0,6. Die zulässige GFZ von 0,8 ermöglicht auf diesen kleinen, bereits dicht bebauten Grundstücken weiterhin eine höhere Ausnutzung als im angrenzenden Teilgebiet WA-1.

Teilgebiet MU:

Das Teilgebiet MU beinhaltet einen bereits dicht bebauten Siedlungsbereich mit kleinen, hoch ausgenutzten Grundstücken im direkten Einzugsbereich des Bahnhofs und der Innenstadt. Zugunsten der einheitlichen Gestaltung des Ortsbilds wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 15,0 m, die Traufhöhe auf 11,0 m und maximale Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Damit wird der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets Rechnung getragen. Die zulässige GRZ beträgt einheitlich 0,6, da hier der Erhalt der hohen Ausnutzung der Grundstücke Vorrang vor einer stärkeren Begrünung gegeben wird.

Im heutigen Bestand liegt die GFZ bei etwa 1,1. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ermöglicht auf diesen kleinen, bereits dicht bebauten Grundstücken auch zukünftig eine hohe bauliche Ausnutzung.

5.1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem jeweiligen Charakter des Teilgebiets. Dieser soll in seinen Grundzügen erhalten bleiben:

- In den Teilgebieten WA-1 sind ausschließlich Einzelhäuser vorhanden. Entsprechend wird die Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten.
- In den Teilgebieten WA-2 und WA-3 finden sich derzeit große Einzelhäuser als kurze Wohnzeilen oder andere Großstrukturen. Der Zuschnitt der Grundstücke würde aber auch eine andere Teilung zulassen, und der städtebauliche Kontext ist eher lose. Daher wird hier die offene Bauweise festgesetzt, um entsprechend flexible Bebauungskonzepte mit Doppelhäusern oder Hausgruppen zu ermöglichen.
- Im Teilgebiet WA-4 und im MU wird keine Bauweise festgesetzt, da sich bedingt durch die historische Entwicklung unterschiedlichste Situationen herausgebildet haben. Die zulässige Bauweise wird hier nach der Eigenart der näheren Umgebung bestimmt.

Definition Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe: Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen. Ein Doppelhaus (planungsrechtlich) entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden, jeweils mit Grundstücksgrenzen zwischen den aneinandergebauten Gebäuden. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen an ihren Kopfseiten einen Abstand von den Nachbargrenzen einhalten.

Mit der Festsetzung einer maximalen Hauslänge in den Wohngebieten WA-1 soll die städtebauliche Struktur und Körnigkeit der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gewahrt werden, ohne dass einzelne Baufenster ausgewiesen werden müssen. Bestehende Gebäude werden bezüglich einer möglichen Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge mit einem erweiterten Bestandsschutz versehen.

Straßenseitige Baulinien:

Im Bereich der historischen Straßenrandbebauung (MU und teilweise WA-4) wird mit der Hilfe von Baulinien das charakteristische Straßenbild erhalten und gepflegt. Die Hauptgebäude sollen ohne Rücksprünge auf die Baulinie gebaut werden, um die Fassung des Straßenraums zu erhalten bzw. zu verbessern. Teile der Baulinie (gemäß Textfestsetzung bis zu 60 % ihrer Länge) können unbebaut bleiben oder mit Nebengebäuden bebaut werden, sofern dies für die Erschließung des Grundstücks erforderlich ist und sich nicht nachteilig auf das charakteristische Straßenbild auswirkt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände sind von der Baulinie unbenommen und müssen eingehalten werden.

Straßenseitige Baugrenzen:

In den Teilbereichen ohne Baulinien werden mittels straßenbegleitender Baugrenzen Vorgartenzonen freigehalten. Diese besitzen, je nach Vorprägung des Gebiets, eine Tiefe von

2 bis 7 Metern und bilden eine zusammenhängende halböffentliche Zone zwischen dem Straßenraum und der Hauptgebäude. Im östlichen Bereich der Goethestraße (Nordseite) wird eine Straßenrandbebauung ermöglicht, um der Vorprägung des Straßenbilds gerecht zu werden.

Gebäudezonen und rückwärtige Baugrenzen:

Die festgesetzten Gebäudezonen ermöglichen eine Bautiefe, die entsprechend der Schutzwürdigkeit des rückwärtigen Grundstücksbereichs festgesetzt wurde. Grundstücke mit schutzbedürftigen benachbarten Freibereichen besitzen in der Regel Gebäudezonen von 16 m Tiefe, in den Grundstücken an der Geleitstraße auch tiefer. Im Bereich zwischen Goethestraße und Brüder-Grimm-Straße wurden individuelle Zäsuren zwischen den großen Baugrundstücken gesetzt, um den Gesamtblock städtebaulich verträglich zu ordnen. Im historischen Block zwischen Ludwigstraße und Goethestraße wurde ein nicht überbaubarer Kernbereich festgesetzt, um die dichte Bebauung städtebaulich zu gliedern.

Zulässige Bebauung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche:

Ausgeschlossen werden bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer üblichen Ausführung großflächig in die nicht überbaubare Grundstücksfläche hineinwirken könnten. Angestrebt wird eine Nutzung der oberirdischen Freiflächen mit ebenerdigen Gärten und Terrassen, um die Versorgung der Wohnbevölkerung mit barrierearmen privaten Freiflächen zu gewährleisten.

5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Mit der Begrenzung der Zufahrten auf 6 m Länge je Grundstück soll die Möglichkeit für Besucher des Baugebiets, am Straßenrand zu parken, gewahrt bleiben. Auf den 6 m Länge sind wahlweise Stellplätze oder Grundstückszufahrten möglich.

5.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" wurden keine weiteren städtebaulich begründeten Festsetzungen getroffen, da das Grundstück eine Sonderstellung in der städtebaulichen Struktur einnimmt und damit die Baugestaltung individuell auf die Bedürfnisse der Kita angepasst werden kann.

5.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Wohndichte in neu beantragten Wohngebäuden, aber auch im baulichen Bestand, erhöht sich derzeit signifikant. Es ist bereits auf kurze Sicht zu erwarten, dass weitere Gebäude saniert oder neu gebaut werden; auch der Ausbau von Nebengebäuden zu Wohnzwecken im Plangebiet ist ein aktuelles Thema. Eine übermäßige Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich würde die bereits sichtbaren städtebaulichen Veränderungsprozesse verstärken, den Druck auf die Grundstücksfreiflächen und die Belastung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen erhöhen, und letztendlich auch eine Veränderung der Sozialstruktur durch Verdrängungsprozesse bewirken. Daher wird eine aus Sicht der Stadtplanung mit dem Plangebiet verträgliche Wohndichte festgesetzt, die auf alle Baugrundstücke gleichmäßig verteilt wird. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) bezieht sich auf die maximal zulässige Geschossfläche (GF), so dass in den stärker verdichteten Gebieten mehr Wohneinheiten je Grundstücksfläche zulässig sind. Die Obergrenze von 1 WE je 70 qm GF

wurde aus der Bestandsanalyse abgeleitet. Wo dieser Wert bereits heute überschritten wird, ist ein hoher Siedlungsdruck auf die Umgebung erkennbar.

In Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde kritisiert, dass durch die Festsetzung einer Begrenzung für Wohneinheiten in Wohngebäuden der Bau von betreuten Kleinwohnungen für Senioren erheblich erschwert würde. Betreutes Wohnen zeichnet sich insbesondere durch einen geringeren Stellplatzbedarf und damit einen geringeren Erschließungsaufwand aus; das Angebot an betreutem Wohnen ermöglicht zudem, dass größere Wohnungen nach einem Umzug dem Wohnungsmarkt wieder frei zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Altenwohnen / betreutem Wohnen wird von der Stadt Obertshausen erkannt. Neben den Wohnungen an sich sollen jedoch auch gewerbliche Betreuungseinrichtungen und Gemeinschaftsräume in den Wohngebäuden angeboten werden, so dass auch hier der Ansatz von einer Wohnung je angefangene 70qm zulässiger Geschossfläche gerechtfertigt ist.

5.1.7 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden planungsrechtlich gesichert. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die festgesetzten Verkehrsflächen beinhalten auch das Straßenbegleitgrün.

Der in der Planzeichnung festgesetzte „Verkehrsberuhigte Bereich“ soll vorwiegend vom Fuß- und Radverkehr sowie von den Anliegenden der Mühlheimer Straße 30a und 30b genutzt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten „Fußgängerbereiche“ zwischen der Geleitstraße und dem Spielplatz sowie entlang der Kindertagesstätte sollen vorwiegend vom Fußverkehr genutzt werden; eine Nutzung durch den Radverkehr ist möglich, sofern keine Unfallgefahr besteht.

Für mehrere Bereiche angrenzend an die Bahnanlage wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ein Nutzungsanspruch durch die Bahn formuliert. Durch den Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Besitz aber noch nicht im Eigentum der DB Netz AG befinden. Die Flächen wurden 1994 im Rahmen des Projektes „Ausbau S 1“ erworben, jedoch bis heute nicht vermessen und auch noch nicht in das Eigentum der DB Netz AG überführt. Für diese Flurstücke sind Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen. Diese Flurstücke sind nach Angaben der Bahn betriebsnotwendig und dürfen dementsprechend nicht überplant werden.

Da eine Inanspruchnahme der Flächen derzeit nicht absehbar ist und die Flächen derzeit als Grün- und Verkehrsflächen genutzt werden, soll bis zu einer Inanspruchnahme durch die DB Netz AG die derzeitige Nutzung jeweils zulässig bleiben. Die Flächen mit der Kennziffer „B“ werden als öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

5.1.8 Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen in der Mühlheimer Straße und in der Geleitstraße dienen der Versorgung mit Strom und sollen durch die Festsetzung dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. In der Mühlheimer Straße liegt ein eigenes Grundstück vor; in der Geleitstraße steht die Versorgungsstation auf öffentlichem Grund.

5.1.9 Öffentliche und private Grünflächen

Die planzeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden in ihrem Bestand sowie in ihrer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Die heute als Parkplatz genutzte Grünfläche am östlichen Zugang zum Spielplatz soll mittelfristig in einen kleinen Park umgewandelt werden und damit den Grünbereich rund um die Stromversorgungsstation zusammenhängend gestalten.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Klimainsel" kommt allen Bewohnenden des dicht bebauten Straßenblocks zugute. Städtebaulich steht der klimatisch und als Blickbezug wirksame Freiraum im Vordergrund, da die Erholungsfunktion nur den Flächeneigentümern zur Verfügung steht. Die Fläche bildet den Kern des historischen Blocks zwischen der Ludwigstraße und der Goethestraße und besteht aus zwei Teilflächen, die nur mittelbar erschlossen sind. Die westliche Teilfläche wird heute gärtnerisch genutzt, während die östliche Teilfläche dem Grundstück Goethestraße 10 als Parkplatz dient. Durch die Festsetzung soll die funktionale, visuelle, klimatische und biologische Wirksamkeit der zentralen Freifläche gestärkt werden. Die bestehenden Nutzungen sollen dabei weiterhin im bereits genehmigten Umfang zulässig sein, im Falle des Parkplatzes allerdings unter der Maßgabe, dass bei einer Erneuerung die klimatische Wirksamkeit der Fläche erhöht wird, indem die Oberfläche das Niederschlagswasser aufnehmen, speichern, verdunsten und versickern kann.

Für mehrere Bereiche angrenzend an die Bahnanlage wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ein Nutzungsanspruch durch die Bahn formuliert. Durch den Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Besitz aber noch nicht im Eigentum der DB Netz AG befinden. Die Flächen wurden 1994 im Rahmen des Projektes „Ausbau S 1“ erworben, jedoch bis heute nicht vermessen und auch noch nicht in das Eigentum der DB Netz AG überführt. Für diese Flurstücke sind Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen. Diese Flurstücke sind nach Angaben der Bahn betriebsnotwendig und dürfen dementsprechend nicht überplant werden.

Da eine Inanspruchnahme der Flächen derzeit nicht absehbar ist und die Flächen derzeit als Grün- und Verkehrsflächen genutzt werden, soll bis zu einer Inanspruchnahme durch die DB Netz AG die derzeitige Nutzung jeweils zulässig bleiben. Die Fläche mit der Kennziffer „A“ wird als öffentliche Grünfläche genutzt.

5.1.10 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Mit der Begrenzung der Einleitmenge in den Mischwasserkanal wird die Kanalisation entlastet. Besonders bei Starkregenereignissen wird der Abfluss von den Grundstücken zeitlich erheblich verzögert. Entsprechend ist bei Bauvorhaben die Errichtung von Retentionsräumen zu berücksichtigen.

5.1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Begrünung von Flachdächern wirkt dem Verlust von Grünflächen, insbesondere bei einer Nachverdichtung durch Neubebauung, entgegen. Durch die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser wird der sommerlichen Überwärmung im Stadtbereich entgegengewirkt. Die Rückhaltung von Regenwasser dient weiterhin der Bewältigung von Starkregenereignissen.

5.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die bestehende Situation im Plangebiet bezüglich der Einwirkung von Außenlärm wird im Schallgutachten ausführlich beschrieben (vgl. [Dr. Gruschka 2022]). Mit den festgesetzten bauteilbezogenen Schallschutzmaßnahmen wird zunächst das Minimalziel "Schutz der Aufenthaltsräume" verfolgt, da ein verbesserter Schutz der Außenwohnbereiche für die bestehende Bebauung nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umsetzbar ist. Es wird jedoch insgesamt davon ausgegangen, dass die bereits bestehende Belastung der Außenwohnbereiche durch den S-Bahn-Verkehr in allen Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets zumutbar und vertretbar ist. Eine weitere Betrachtung zu den Auswirkungen des Schienenlärms auf die menschliche Gesundheit erfolgt in Kapitel 6.2.1 der Begründung.

Um eine Lärmbelästigung durch technische Anlagen (z. B. Wärmepumpen) zu vermeiden, werden (zusätzlich zu den gesetzlichen Bestimmungen) die Mindestabstände zu benachbarten schützenswerten Aufenthaltsräumen gemäß der Richtwerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) festgesetzt.

5.1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindungen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich städtebaulich prägende Baumpflanzungen. Diese werden planungsrechtlich festgesetzt und entsprechend der grünordnerischen Konzeption mit einer Neupflanzung ergänzt.

Anpflanzungen auf der Grundstücksfläche

Für die Baugrundstücke in den Wohngebieten wird eine Mindestbepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer Mindestausstattung mit Gehölzen sowie der Sicherung guter Wachstumsbedingungen. Damit wird das Stadtbild verbessert, der Lebensraum für Vögel und andere Tiere im Siedlungsbereich gesichert, und ein signifikanter Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet.

Baumschutz

Zur Belebung, zur Gliederung und zur Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes wird der Schutz des Baumbestands für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans textlich festgesetzt. Als besonders schützenswert werden alle standortgerechten Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm eingestuft. Nadelbäume im Plangebiet besitzen aufgrund der zukünftig erwarteten sommerlichen Trockenheit kein hohes Standortpotenzial und sind als Habitatstrukturen für wildlebende Tierarten von nachrangiger Bedeutung. Die ausnahmsweise zulässige Beseitigung geschützter Laubbäume soll bauliche bzw. grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ermöglichen, zu denen es keine sinnvolle Planungsalternative gibt.

5.1.14 Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Ziel der Festsetzung ist die Schonung des Wasserhaushaltes und die Entlastung von Abwasseranlagen durch die Errichtung von Zisternen und Brauchwasseranlagen. Die Festsetzung ist aus der Musterfestsetzung des Landes Hessen entwickelt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung:

Zulässig sind die Dachformen und -neigungen, die in der Bestandsanalyse überwiegend erhoben wurden, sowie Flachdächer in den stadthistorisch weniger sensiblen Bereichen (d. h. in den Wohngebieten WA-1 bis WA-3)

Firstrichtung:

Die historischen Gebäude stehen im östlichen Bereich der Ludwigstraße und im südlichen Bereich der Hochstraße relativ einheitlich traufständig am Straßenrand. Sie besitzen häufig Nebengiebel zur Straße. Die Einfügung von Umbauten und Neubauten in die vorhandene Dachgestaltung wird aufgrund der örtlichen Eigenheit planungsrechtlich festgesetzt. In den anderen Teilgebieten wurden in der Bestandserhebung in einzelnen Straßenabschnitten zwar Satteldächer mit einer einheitlichen Ausrichtung der Dachfirste festgestellt. Eine planungsrechtliche Festsetzung der Firstrichtung soll jedoch nicht erfolgen, um neuere Entwicklungen, wie z. B. nach Süden ausgerichtete Solaranlagen oder begrünte Flachdächer, zu ermöglichen. Für Grundstücke, die im genehmigten Bestand eine von den Festsetzungen abweichende Dachgestaltung aufweisen, kann diese bei Umbauten, Anbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen beibehalten werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Grundstückseigentümer vor ungewollter Härte.

Staffelgeschosse:

Im städtebaulichen Kontext mit traufständigen Gebäuden wirken Staffelgeschosse sehr massiv und beeinträchtigen damit das Straßenbild negativ. Daher wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse von der vorderen Gebäudekante um mindestens 1,5 m zurückzusetzen sind. Staffelgeschosse sind als Flachdächer auszuführen, damit eine retentionswirksame Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (vgl. Punkt 5.1.11).

5.2.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes. Werbeanlagen in Wohn- und Mischgebieten dienen vorwiegend der Orientierung der Besuchenden und sollen entsprechend in ihrer Dimension und Gestaltung Zurückhaltung gegenüber der Wohnfunktion üben.

5.2.3 Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen soll das Grundstück markieren, aber nicht isolieren. Der soziale Kontakt zwischen dem Eingangsbereich / Vorgarten und dem öffentlichen Straßenraum ist zur Förderung des sozialen Zusammenhalts im Quartier und für die Prävention von Straftaten im öffentlichen Raum erforderlich. Dies soll durch Festsetzungen zur Höhe und Transparenz der Einfriedungen erreicht werden.

Für das Wohngebiet WA-4 und das Urbane Gebiet MU sind keine Festsetzungen zur Höhenbeschränkung erforderlich, da die Gebäude ohnehin direkt an der Straße liegen, und somit der Kontakt zwischen privater und öffentlicher Sphäre auch bei höheren Einfriedungen automatisch gegeben ist.

Drahtgeflechtzäunen und Metallstabmatten besitzen keine eigene gliedernde Ästhetik, sie wirken eher flächig, im Falle der Metallstabmatten mit einer eigenen Farbigkeit, auf den Straßenraum ein.

Die Festsetzung der Öffnung der Sockelbereiche dient dem Schutz von Kleintieren (z. B. Igeln).

Die Verwendung von Kunststoffen bei der Einfriedung von Grundstücken wird nicht zugelassen, um eine Überfrachtung des Straßenbilds mit unterschiedlichen Farben und Mustern zu vermeiden. Zudem wird der Eintrag von Plastikteilen und von Mikroplastik in die Umwelt vermindert.

5.2.4 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen dienen dem Bodenschutz, dem Klimaschutz und dem Tierschutz. Ziel ist es, belebte Bodenschichten auch unter der erforderlichen Bodenbefestigung zu fördern, die Verdunstung von Regenwasser durch Bindung an die Oberfläche zu ermöglichen, die Grundwasserneubildung durch Versickerung zu erhöhen, und Tieren einen Lebensraum in der Stadtlandschaft zu geben.

5.2.5 Vorgartenbereiche

In den Vorgartenbereichen werden nur Anlagen zugelassen, die den Straßenraum nicht wesentlich einengen. Der Bau von Nebenanlagen wird auf die dort erforderlichen Anlagen eingeschränkt, um den halböffentlichen Charakter dieses Bereichs zu wahren. Der Vorgartenbereich soll übersichtlich bleiben und einen sozialen Austausch zwischen Gebäude, Vorgarten und Straßenraum ermöglichen.

Die Begrenzung der Flächen für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze dient zudem dem Erhalt der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Es soll vermieden werden, dass die gesamte Grundstücksgrenze als Zufahrtsbereich genutzt wird.

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen

Die Altlastensituation auf den Grundstücken, die Vornutzungen mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotenzial haben, wurden im Rahmen einer Einzelfallrecherche vertiefend untersucht. Für sieben der acht untersuchten Grundstücke wurde eine erhebliche Gefährdung für Mensch oder Umwelt ausgeschlossen. Für eines der Grundstücke ist eine umwelttechnische Untersuchung erforderlich, die allerdings nicht im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans stattfinden kann. Daher wird im Bebauungsplan das Grundstück entsprechend gekennzeichnet; Bodeneingriffe und Nutzungsänderungen werden durch eine bedingte Festsetzung an die Vornahme der orientierenden Untersuchung und ggf. Sanierung gekoppelt.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

5.4.1 Bahnanlagen

Durch den Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Besitz aber noch nicht im Eigentum der DB Netz AG befinden. Die Flächen wurden 1994 im Rahmen des Projektes „Ausbau S 1“ erworben, jedoch bis heute nicht vermessen und auch noch nicht in das

Eigentum der DB Netz AG überführt. Für diese Flurstücke sind Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen. Diese Flurstücke sind nach Angaben der Bahn betriebsnotwendig und dürfen dementsprechend nicht überplant werden.

Da eine Inanspruchnahme der Fläche derzeit nicht absehbar ist und die Flächen derzeit als Grün- und Verkehrsflächen genutzt werden, soll bis zu einer Inanspruchnahme durch die DB Netz AG die derzeitige Nutzung jeweils zulässig bleiben.

5.5 Hinweise

Seitens der beteiligten Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Gutachter wurden Hinweise abgegeben, die im Rahmen der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen beachtet werden sollen. Diese betreffen die folgenden Themen:

- Leitungsschutz
- Schallschutz von Schlafräumen
- Vorsorgender Bodenschutz
- Nachsorgender Bodenschutz
- Schutz von Bodendenkmälern
- Beseitigung von Niederschlagswasser
- Anzeigepflicht für Betriebswasseranlagen
- Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden
- Rettungswege der Feuerwehr
- Maßnahmen gegen Lichtverschmutzung
- Satzungen der Stadt Obertshausen

6 Auswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

6.1 Private Belange

Die zukünftige Nutzung der Grundstücke kann nach der Inkraftsetzen des Bebauungsplans nur unter Berücksichtigung der Festsetzungen erfolgen. Für die Eigentümer der betreffenden Grundstücke kann dies im Einzelfall eine Einschränkung gegenüber der bislang nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Nutzung bedeuten z. B. hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Grundstücke im Falle der festgesetzten privaten Grünflächen, der bebaubaren Grundstücksfläche insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, bei der maximalen Geschossigkeit einer zukünftigen Neubebauung, und bei der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden.

Diese Einschränkungen sind jedoch hinsichtlich der Zielsetzung des Bebauungsplans, ein geregeltes Miteinander der Nutzungen zu gewährleisten, gerechtfertigt und angemessen. Bei der Entwicklung der Festsetzungen wurde darauf Wert gelegt, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und mögliche Einschränkungen der zukünftigen privaten Nutzungsmöglichkeiten entsprechend zu begründen. Aktuelle konkrete Planungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, sind nicht bekannt.

6.2 Umweltbelange

Die Umweltauswirkungen wurden überschlägig in der Vorprüfung des Einzelfalls ermittelt und als nicht erheblich eingestuft, da der Ausgangszustand bereits vorbelastet und die Beeinträchtigungsintensität nur mäßig ist (vgl. [Kaczmarek 2023]). Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung detailliert dargestellt und die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, welche die Auswirkungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und Biodiversität durch die Bebauung reduzieren sollen, erläutert.

Im Vorfeld der Planung wurden vom Planungsverband FrankfurtRheinMain Daten aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP) abgerufen (vgl. [Regionalverband 2021]). Dabei wurden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse der SUP wurden bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung berücksichtigt.

6.2.1 Mensch und menschliche Gesundheit

<u>Immissionsschutz gegen Schienenlärm</u>

In der schalltechnischen Untersuchung (vgl. [Dr. Gruschka 2023]) wird ausgeführt, dass die Tag-Beurteilungspegel in beiden Plangebieten - bis auf einen wenige Meter breiten Streifen unmittelbar entlang der S-Bahntrasse - unter 64 dB(A) liegen - entsprechend dem Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung" für Mischgebiete, bis zu dem z. B. gemäß Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97) gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind. In diesem Fall führt die Abwägung zum Ergebnis, dass hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen. Dies stimmt überein mit den Ausführungen der "Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse - Schallimmissionen“ (Stand September 2017) der Stadt Frankfurt (Auszug, gilt im Rahmen der Abwägung auch für allgemeine Wohngebiete):

> *Wird der MI-Beurteilungspegel von 64 dB(A) an den zukünftigen Gebäudefassaden am Tag eingehalten, sind keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz von eventuell hier vorgesehenen Balkonen und Terrassen zu stellen.*

Für den Nachtzeitraum billigt die gängige Rechtsprechung Außenwohnbereichen keine spezielle Schutzbedürftigkeit zu. Auf die Festlegung von entsprechenden Schwellenwerten wurde deshalb verzichtet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden werden aus den folgenden Gründen nicht erwogen:

- Der Siedlungszusammenhalt mit dem nördlich der Bahnlinie liegenden Wohngebiet soll erhalten werden, und
- durch eine nur auf der Südseite der Bahnlinie gestellte Lärmschutzwand würden die nördlich der Bahnstrecke liegenden Wohngebiete noch stärker belastet.
- Durch eine Ausrichtung auf den Grundstücken nach Süden ist es baulich möglich, die gebäudebezogenen Freiflächen effektiv vor Schienenlärm zu schützen.

Da hiernach im Plangebiet die Außenwohnbereiche im Tagzeitraum als ausreichend geschützt erachtet werden können und keine ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar sind, wird im Rahmen der Abwägung an Fassaden mit verbleibenden

Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert.

Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (z. B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen). Dies gilt insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer im Nachtzeitraum, in dem keine Außenwohnbereiche genutzt werden. Die Grundlagen zur Bemessung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume wurden festgesetzt.

Immissionsschutz gegen Gewerbelärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in seiner direkten Umgebung sind derzeit keine Gewerbebetriebe bekannt, die das Wohnen wesentlich stören könnten. Für die ehemalige Lederwarenfabrik der "Gebr. Paul GmbH" gibt es erste Vorüberlegungen zu einer Umnutzung zu Wohnraum.

6.2.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung im Plangebiet lediglich gesteuert; die heute schon bestehenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB werden dabei durch den Bebauungsplan eher begrenzt als erweitert. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet werden im Rahmen der zulässigen baulichen Entwicklung gesichert. Besondere Schutzmaßnahmen für einzelne Tier- und Pflanzenarten sind nicht erforderlich.

Zusammenhängende Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch den Schutz der Vorgärten und der rückwärtigen Grundstücksbereiche vor Überbauung gefördert. Neben dem durchgrünten Kinderspielplatz im nordwestlichen Geltungsbereich wurde die kleine, intensiv bewachsene Grünfläche am nördlichen Ende der Hochstraße wegen ihrer prägenden Wirkung für das Straßenbild zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen wurden die für das Straßenbild bedeutsamen Bäume zum Erhalt festgesetzt und eine Neupflanzung hinzugenommen, die das grünordnerische Konzept im Quartier sinnfällig ergänzt.

Der Grünbestand auf den Flurstücken 1901, 1902, 1932 und 1483/8 (südliche Teilfläche) wird hinsichtlich der klimatischen und ökosystemischen Wirkung einerseits als schutzwürdig eingestuft, andererseits liegen die Grundstücke im baulichen Zusammenhang und wären gemäß § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan setzt daher im Rahmen der grünordnerischen Konzeption lediglich die rückwärtigen Grundstücksbereiche als nicht überbaubare Fläche fest.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- Mindestanforderungen bezüglich der Gehölzpflanzungen je nach Grundstücksgröße;
- Baumschutzfestsetzung für standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1 m Höhe;
- Festsetzung von nicht überbaubaren zusammenhängenden Blockinnenbereichen;
- Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Vorgartenbereiche;
- Verbot der Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht.

6.2.3 Boden

Vorsorgender Bodenschutz

Derzeit beträgt der versiegelte Anteil an den Grundstücksflächen im Geltungsbereich rund 58 % (Ergebnis der Bestandsaufnahme). Der Bebauungsplan begrenzt in seinem Geltungsbereich die versiegelte Grundstücksfläche (maximal zulässig unter Ausnutzung der GRZ II) auf etwa 65 %. Dieser Wert liegt leicht über der aktuellen Versiegelung, dürfte aber weit unterhalb dessen liegen, was ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplans an versiegelter Fläche zu erwarten wäre.

Mit folgenden zusätzlichen Maßnahmen soll erreicht werden, dass auch bei einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet möglichst keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen:

- Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen oder wasserspeichernden Bodenbelägen;
- Verbot der Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht;
- Mindestbegrünung der Grundstücke und Baumschutz.

Nachsorgender Bodenschutz

Es werden im Geltungsbereich weiterhin gewerbliche Nutzungen ermöglicht, allerdings nur im Rahmen der das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen. Damit nimmt auch das Gefährdungspotenzial für den Boden ab.

Für das potenziell belastete Grundstück sind weitere Untersuchungen erforderlich, die allerdings nicht im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans stattfinden können. Daher wird im Bebauungsplan das Grundstück entsprechend gekennzeichnet; Bodeneingriffe und Nutzungsänderungen werden durch eine bedingte Festsetzung an die Vornahme der orientierenden Untersuchung und ggf. Sanierung gekoppelt.

Die noch nicht abschließend bearbeiteten Einträge in der ALTIS-Datei werden als Textliche Hinweise weitergegeben.

6.2.4 Wasser

Wasserversorgung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Obertshausen hat am 12.11.2020 einen Beschluss gefasst, wonach die innerörtliche Nachverdichtung durch Bebauungspläne begrenzt werden soll. Vorliegender Bebauungsplan nimmt sich dieses Themas an und trifft verschiedene Festsetzungen, die in der Summe dazu führen, dass zwar Nachverdichtung zulässig ist, jedoch in einem städtebaulich verträglichen Umfang. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Ohne den Bebauungsplan wären sämtliche Vorhaben nach § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung) zu beurteilen, was bereits an verschiedenen Stellen in der Stadt zu deutlichen Nachverdichtungen geführt hat; versagte Einvernehmen von der Stadt wurde entsprechend durch den Kreis ersetzt. Ohne den Bebauungsplan wäre somit also theoretisch ein weitaus höherer Wasserbezug möglich und auch praktisch zu erwarten.

Auch mit den begrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist perspektivisch eine Zunahme der Wohneinheiten möglich, jedoch in geringerem Umfang als bei Beurteilung nach § 34 BauGB. Bei maximaler Ausnutzung durch komplette Neubebauung wäre theoretisch eine Zunahme um ca. 450 WE auf insgesamt ca. 915 WE möglich. Es handelt sich aber um einen Angebotsbebauungsplan in einem überwiegend bereits bebauten Gebiet und nicht um ein konkretes Bauvorhaben. Daher ist der konkrete künftige Wasserbedarf nicht aus den Festsetzungen bestimmbar und wird über Durchschnittswerte abgeleitet.

Im gesamten Stadtgebiet von Obertshausen sind in den vergangenen 5 Jahren im Durchschnitt 50,4 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Bezogen auf die Größe des Plangebiets entspricht das rund 8 Wohnungen pro Jahr. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,11 Personen/ Haushalt und einem durchschnittlichen Wasserverbrauch für Haushalte von 110 l/d/EW kann daher von einem zusätzlichen Trinkwasserverbrauch von ca. 682 cbm pro Jahr ausgegangen werden.

In Bezug zu dem durchschnittlichen Gesamtverbrauch an Trinkwasser der vergangenen 5 Jahre von 1.468.000 cbm und dem von der ZWO angebotenen Verbrauchsmenge von 1.490.000 cbm wird die Versorgung für das Planungsgebiet, auch unter Berücksichtigung weiterer aktueller Bauleitplanverfahren – Bebauungsplan Nr. 77, Bebauungsplan Nr. 81 (O) und Bebauungsplan Nr. 82 (H) – als sichergestellt betrachtet.

<u>Abwasser und Niederschlagswasser</u>

Das Plangebiet entwässert weiterhin im bereits bestehenden Mischsystem. Durch die Ertüchtigungs- und Optimierungsarbeiten an der Kläranlage des Abwasserverbandes Untere Rodau ab 2025 ist zukünftig eine Verbesserung der Ablaufwerte zu erwarten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung,
- Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen oder wasserspeichernden Bodenbelägen,
- Verbot der Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht,
- Mindestbegrünung der Grundstücke und Baumschutz,
- Begrünung von Flachdächern mit Mindestretentionsvolumen,
- Zisternenpflicht,
- Begrenzung der Einleitmenge für Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem.

Selbst bei einer vollständigen Umsetzung des Bebauungsplans (hier: Angebotsbebauungsplan für ein bereits bebautes Gebiet ohne konkreten Vorhabenbezug) würde sich die Versiegelungsfläche der privaten Grundstücke nur in geringem Umfang von 58 % auf 61 % erhöhen. Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan mit seinen verbindlichen Festsetzungen darauf abzielt, die Nachverdichtung zu begrenzen, da ansonsten gemäß § 34 BauGB dichtere Bebauungen und höhere Versiegelungen zulässig wären, die somit den Anforderungen der Abflussregelung nicht genügen würden.

Anlagenbezogener Gewässerschutz

Anlagen mit besonderen Anforderungen hinsichtlich des anlagenbezogenen Gewässerschutzes sind nicht bekannt oder geplant.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Der hohe Grundwasserspiegel steht einer Bebauung nicht grundsätzlich entgegen. In den textlichen Hinweisen werden bauliche Vorkehrungen empfohlen. Eine Untersuchung der einzelnen Baugrundstücke ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht zielführend, da die Grundstücke bereits größtenteils bebaut sind.

6.2.5 Klima

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der Erschließung von mehreren nicht baulich genutzten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen im Geltungsbereich begründet, die allerdings auch bereits vorher gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Auch die vorherzusehende moderate Verdichtung im Plangebiet würde ohne die Aufstellung des Bebauungsplans eintreten. Insofern setzt der Bebauungsplan hauptsächlich Regelungen fest, die bereits absehbare Auswirkungen mindern:

- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch die Festsetzung einer Obergrenze für die GRZ;
- Verbesserung der Verschattung durch Mindestanforderungen an die Begrünung und Bepflanzung von Grundstücken;
- Erhöhung der Wasserverdunstung durch wassergebundene Oberflächen, Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung für Flachdächer ("Schwammstadt"),
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Blockinneren des hoch verdichteten Urbanen Gebiets.

6.2.6 Luft

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet, die erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft entfalten könnten. Positive Auswirkungen auf die Luftqualität sind mit der verbindlichen Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern verbunden.

6.2.7 Landschaft

Auswirkungen auf den Schutzwald

Der jenseits der S-Bahnlinie an das Plangebiet angrenzende Oberwald wird in der SUP des Regionalverbands FrankfurtRheinMain als Schutz- und Erholungswald, Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Nutzungen ermöglicht, die erhebliche Auswirkungen auf den Oberwald haben könnten.

6.2.8 Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu befürchten. Zur Vermeidung der Zerstörung von evtl. zutage kommenden Bodendenkmälern wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich in Bezug auf die oben genannten Schutzgüter lediglich durch die Mehrfachwirkung der Maßnahmen. Zum Beispiel wirkt sich die Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen auf die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden aus.

6.2.10 Fläche

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Durch die Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung wird der Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

6.2.11 Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen

Durch den Bebauungsplan wird keine Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen begründet.

6.2.12 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der maßvollen Nachverdichtung werden sich die allgemeinen, wohn- und gewerbebezogenen Emissionen geringfügig erhöhen. Im Zuge der Erneuerung des Bestands werden aber höhere Standards bezüglich des Energiebedarfs einzuhalten sein, welche die Gesamtemissionen im Vergleich zum heutigen Zustand voraussichtlich mindern werden.

Beim sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern besteht kein Anhaltspunkt für erhebliche Belastungen. Als Maßnahme zur Vermeidung von Umweltbelastungen ist hier insbesondere die Pflicht zur Rückhaltung von Regenwasser auf Flachdächern zu nennen.

6.2.13 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame / effiziente Nutzung von Energie

Im baulichen Bestand sowie im Zuge dessen Erneuerung ist mit einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien zu rechnen, die insbesondere auch durch gesetzliche Vorgaben angestoßen werden wird. Maßnahmen an Bestandsgebäuden, aber auch im Neubau, werden durch einen Verzicht auf detaillierte baugestalterische Vorgaben erleichtert. Eine zwingende Festsetzung von Maßnahmen erfolgt nicht, damit die vielfältigen Möglichkeiten jeweils mit Bezug auf die konkrete bauliche Situation frei gewählt werden können.

Die Nutzung der unbebauten Grundstücksfreiflächen zur Gewinnung von Solarenergie wird ausgeschlossen, da hier andere städtebauliche Funktionen der Fläche höher bewertet werden, insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit nutzbaren Grün- und Freiflächen.

6.2.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Das Schutzgut Luft wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht wesentlich beeinträchtigt. Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

6.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 80 (O) der Stadt Obertshausen - "Südlich der Bahnlinie zwischen Grenzstraße, Ludwigstraße und Brüder-Grimm-Straße" ermöglicht im Plangebiet eine konfliktarme Nutzungsmischung aus Wohnbebauung, Gewerbe und sozialen Einrichtungen. Die vorherrschenden Nutzungen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe) im Geltungsbereich des

Bebauungsplans werden planungsrechtlich gesichert und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten gemäß der planerischen Konzeption der Stadt Obertshausen gesteuert.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Nachbarschaften im Geltungsbereich geschützt. Bauliche Änderungen und Erweiterungen werden im Rahmen der Gebietsverträglichkeit ermöglicht. Im südöstlichen Plangebiet wird die Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe auch in Zukunft als Nutzungsziel verfolgt. Durch die Festsetzung einer höheren städtebaulichen Dichte soll eine Umnutzung von Nebengebäude zu Wohnzwecken in einem siedlungsverträglichen Umfang ermöglicht werden.

6.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die festgesetzte GFZ in den Wohn- und Mischgebieten lässt eine moderate Nachverdichtung zu und dient damit auch der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Eine höhere Nachverdichtung als durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt ist städtebaulich nicht wünschenswert, weil dies mit der Gebietserschließung sowie mit der Qualität der wohnbezogenen Freiflächen nicht vereinbar wäre.

6.5 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Arbeitsplätze im Plangebiet werden erhalten unter der Voraussetzung, dass sie das Wohnen nicht stören (in den Wohngebieten) bzw. nicht wesentlich stören (im Urbanen Gebiet). Es sind aus der Bestandsaufnahme keine Betriebe bekannt, die diese Voraussetzung nicht erfüllen. Im Rahmen dieser Zulässigkeitsvoraussetzung können auch weitere Arbeitsplätze im Plangebiet entstehen.

6.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Kindertagesstätte im Plangebiet wird planungsrechtlich gesichert. Im Urbanen Gebiet MU soll die Unterbringung von sozialen und kulturellen Einrichtungen gefördert werden.

6.7 Verkehr

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Verkehr in Obertshausen werden als gering angesehen, da insgesamt keine erhebliche Verdichtung zu erwarten ist. Durch die Gliederung des Baugebiets werden die höheren Nutzungsdichten in den Bereich der Hauptzufahrt Ludwigstraße gelegt, so dass eine hinreichend leistungsfähige Erschließung gegeben ist.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Ver- und Entsorgung werden allgemein als gering angesehen. Einzelne Erweiterungserfordernisse können bei einer Nachverdichtung im Geltungsbereich langfristig nicht ausgeschlossen werden; diese fallen bei Anwendung des Bebauungsplans jedoch geringer aus als bei einer Innenentwicklung des Gebiets gemäß § 34 BauGB (ohne Bebauungsplan).

Durch weitere Bebauung können Erweiterungsmaßnahmen im Stromnetz erforderlich werden, für die neue Transformatorenstationen benötigt werden. Die Möglichkeit, weitere Trafostationen im öffentlichen Raum zu errichten, ist nach Einschätzung der Bauleitplanung gegeben.

Auch bezüglich der Trinkwasserversorgung ergibt sich eine sukzessive Erhöhung der Bedarfsmenge, die innerhalb des Rahmens der Bezugsrechte des Versorgungsträgers liegt. Da die Versorgungslage mit Trinkwasser in der Region allgemein angespannt ist, wird im Bebauungsplan die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser als Einsparmaßnahme empfohlen. Außerdem hat der Versorgungsträger eine Wasserampel eingeführt. Die Wasserampel informiert über die Situation der Grundwasserressourcen und soll für den sorgsamen Umgang mit Trinkwasser sensibilisieren.

6.9 Kosten und Finanzierung

Bei Realisierung der festgesetzten Nutzungen entstehen der Stadt Obertshausen voraussichtlich Kosten durch eine Baumpflanzung im Straßenraum. Langfristig können durch eine höhere Ausnutzung der Bauflächen Erweiterungen der Verkehrs- bzw. Versorgungsinfrastruktur erforderlich werden. Diesen stehen Einnahmen aus Steuern und Abgaben gegenüber.

7 Flächenbilanz

Die zukünftige Ausnutzung des Plangebiets unterscheidet sich nicht wesentlich von der möglichen Ausnutzung, die sich durch Anwendung des § 34 BauGB ergeben hätte. Auf die Aufstellung einer detaillierten Flächenbilanz soll daher verzichtet werden.

Die rechnerische Obergrenze der Geschoßfläche im Plangebiet liegt etwa 10 % über der aktuell verfügbaren Geschoßfläche. Dazu kommt die weiterhin zulässige Überschreitung im genehmigten Bestand. Langfristig ist daher von einer geringen Nachverdichtung im Geltungsbereich auszugehen.

8 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschuss und Veränderungssperre

Die Stadt Obertshausen hat in ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und für dessen Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2021 und die Veränderungssperre am 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 20.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Inhalt des Vorentwurfs zum Bebauungsplan unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Frist zum 20.11.2023 aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs mit Änderungsstand 12.10.2023.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 27.11. bis zum 22.12.2023 statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Offenbach Post vom 24.11.2023. Die Beteiligungsunterlagen wurden im Rathaus Obertshausen öffentlich ausgelegt, zusätzlich waren sie im Internet abrufbar. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs mit Änderungsstand 12.10.2023.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxx wurde der Entwurf des Bebauungsplans xxxx nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxx bis xxxx öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in xxxx vom xxxx.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxx wurde der Entwurf des Bebauungsplans xxxx nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxx bis xxxx öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom xxxx wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplans xxxx zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt. Die Stellungnahmen sollten in der Zeit bis zum xxxx abgegeben werden.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx geprüft und hierüber beschlossen. Sie hat den Bebauungsplan xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht, die Zusammenfassende Erklärung und die Anlagen gebilligt.