

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 79 (O) der Stadt Obertshausen - "Westlich der Offenbacher Straße"



Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (nicht maßstäblich)
Kartengrundlage: ALKIS Liegenschaftskataster mit Stand vom 03.08.2023

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.....	12
2.8	Verkehrliche Erschließung	12
2.9	Ver- und Entsorgung.....	13
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt.....	14
3	PLANUNGSBINDUNGEN	19
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	19
3.2	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplanung.....	19
3.3	Landschaftsplan.....	20
3.4	Bestehende Bebauungspläne	20
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	21
4.1	Herleitung	21
4.2	Nutzungskonzept.....	21
4.3	Gestaltungskonzept Bebauung und Freiraum.....	22
4.4	Schutzabstände zum Waldrand und zur S-Bahnlinie.....	24
4.5	Grünflächen und Bäume auf den Privatgrundstücken	24
4.6	Wohndichte.....	24
4.7	Individualverkehr.....	24

4.8	Öffentlicher Verkehr	24
4.9	Fuß- und Radverkehr.....	24
4.10	Ver- und Entsorgung.....	25
5	INHALT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	25
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	32
6.1	Private Belange	32
6.2	Umweltbelange	32
6.3	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	38
6.4	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	39
6.5	Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	39
6.6	Gemeinbedarfseinrichtungen	39
6.7	Verkehr	39
6.8	Ver- und Entsorgung.....	39
6.9	Kosten und Finanzierung	39
7	FLÄCHENBILANZ	40
8	VERFAHRENSABLAUF	41

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
[MAPVIEW]	MAPVIEW Kartenviewer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

SONSTIGE

[RPS/RegFNP]	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main
[SUP]	Strategische Umweltprüfung des Regionalverbands Rhein-Main (automatisiertes Verfahren)

Liste der beigefügten 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 am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Obertshausen.

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

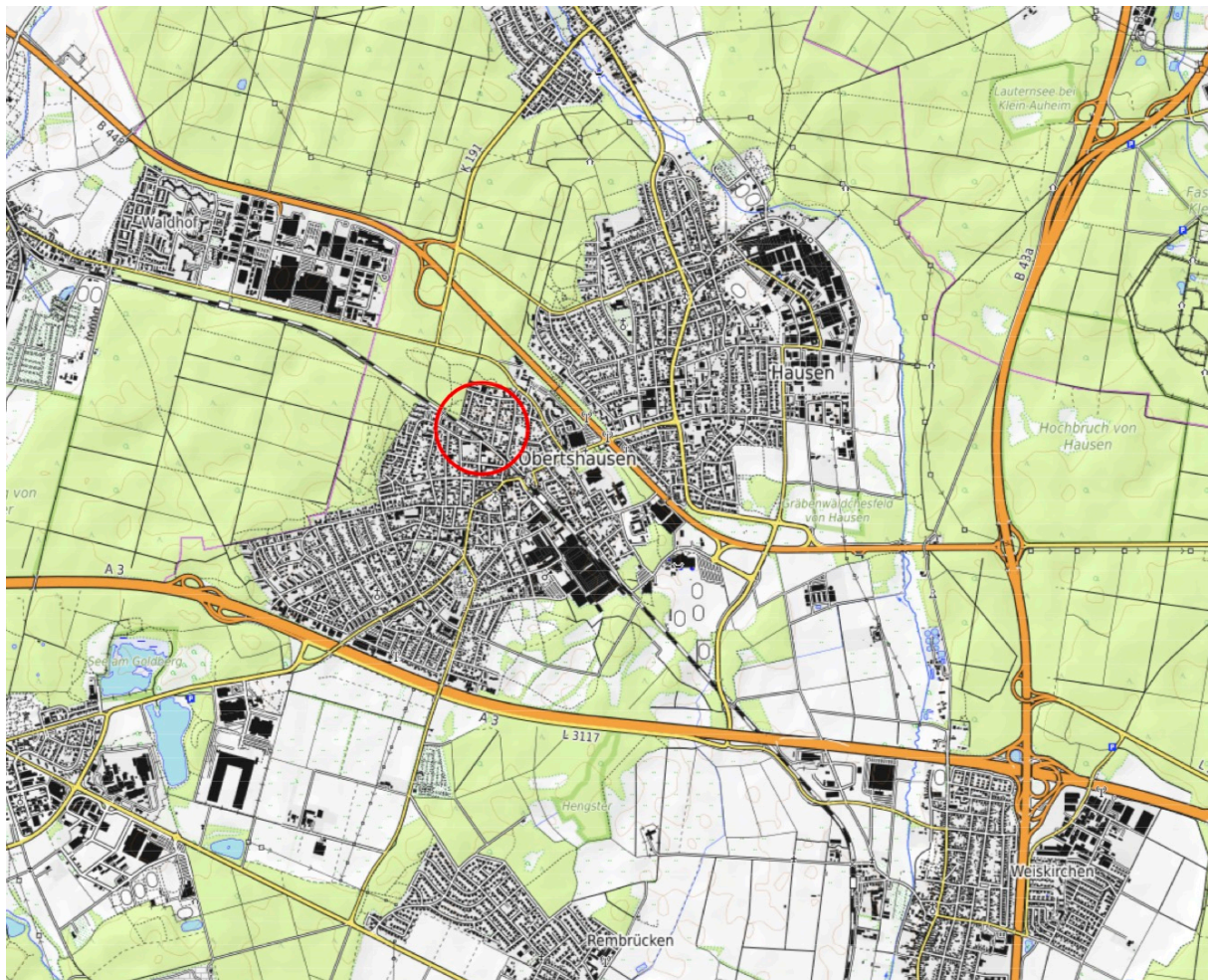


Abbildung: Lage des Plangebiets
Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Flächen im Plangebiet sind einem zunehmenden Entwicklungsdruck durch neue Wohnbauvorhaben ausgesetzt. Um ihre städtebaulichen Ziele durchzusetzen, hat die Stadt Obertshausen am 02.06.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 (O) „Westlich der Offenbacher Straße“ gefasst und für dessen Geltungsbereich am 30.06.2021 eine Veränderungssperre erlassen, die im Sommer 2023 verlängert wurde.

Der Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet mit dem Ziel einer geordneten Innenentwicklung mit maßvoller Nachverdichtung setzen. 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 der Erfordernisse der Verkehrserschließung und der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen;
- die Verbesserung des Stadtklimas und die Vermeidung von Hitzeinseln;
- die Sicherung eines harmonischen Stadtbilds, insbesondere durch eine definierte und gestaltete Vorgartenzone.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Die heutige Entwicklung tendiert zu einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke; dabei werden zunehmend sehr kleine Wohneinheiten entwickelt. 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 Anhaltspunkte 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 etwa 28.000 qm festgesetzt. Sie überschreitet auch in Zusammenschau mit dem südlich angrenzenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80 (O) "Südlich der Bahnlinie zwischen Grenzstraße, Ludwigstraße und Brüder-Grimm-Straße" 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). 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 beigelegt. 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 wurden 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 8,4 ha und besteht aus privaten Bau- und Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, sowie öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Gemeindewald "Oberwald" nördlich der Grundstücke der Hans-Böckler-Straße,
- im Osten durch die Offenbacher Straße,
- im Süden durch die S-Bahntrasse der S1 zwischen Wiesbaden und Ober-Roden,
- im Westen durch den Waldrand des Gemeindewalds "Oberwald" angrenzend an den im Geltungsbereich liegenden Fußweg „Grenzschnaise“.

Folgende Flurstücke sind damit Teil des Geltungsbereichs:

- **aus Flur 1:** Flurstücke 1187/4, 1187/5, 1191/2, 1191/5, 1192/2, 1192/5, 1192/6, 1192/7, 1192/8, 1192/9, 1192/10, 1192/11, 1192/12, 1193/2, 1193/10, 1193/14, 1193/15, 1193/16, 1193/17, 1193/18, 1194/10, 1194/11, 1194/12, 1194/13, 1194/14, 1194/15, 1194/16, 1196/4, 1199/4, 1200/5, 1201/7, 1201/10, 1202/3, 1203/2, 1203/3, 1204/2, 1205/3, 1206/3, 1225/1, 1225/2, 1226/1, 1230/4, 1230/5, 1230/7, 1230/8, 1230/9, 1230/10, 1230/11, 1230/12, 1230/14, 1230/15, 1230/20, 1230/21, 1230/22, 1230/23, 1230/24, 1230/25 (Dr.-Bruder-Straße), 1230/26, 1230/27, 1230/28, 1230/29, 1230/30, 1230/31, 1230/32, 1230/33, 1230/34, 1230/35, 1230/36, 1230/44, 1230/45, 1230/50 (Dr.-Bruder-Straße), 1230/51 (August-Bebel-Straße), 1230/52, 1230/53, 1230/54, 1230/55 (Fußweg entlang der Bahn), 1962/1, 1963/2 (Grenzschnaise), 1964 (Theodor-Heuss-Straße), 1965/1, 1968/1, 1969, 1970, 1971, 1972/1, 1972/2, 1972/3, 1973, 1974/1, 1977/1, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1984/2, 1986/2, 1986/3, 1987, 1988/1 (Stresemannstraße), 1990, 1991/1, 1992/1, 1992/3, 1993/2, 1993/3, 1993/4, 1993/5, 1993/6, 1995/1, 1996/1, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

2.3 Topografie und Boden

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es fällt von Süden nach Norden um rund 2 m ab, die Gefälleneigung beträgt durchschnittlich etwa 1 %.

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

Das Plangebiet wurde in den 1960er Jahren von der Offenbacher Straße aus, welche schon vorher teilweise bebaut war, in Richtung Westen erschlossen. Im nördlichen und westlichen Teilbereich wurde hierfür der Oberwald bis an die Siedlungsgrenze gerodet. Heute zeigt sich das Plangebiet daher als Siedlung am Waldrand, deren Grundstücke im Norden direkt und im Westen mit einem schmalen Fußweg ("Grenzschnaise") an den Gemeindewald angrenzen. Der Waldrand ist dabei zum Siedlungsgebiet hin leicht abgestuft.

Südlich des Plangebiets dominiert die Trasse der S-Bahn die Freiraumstruktur und zerschneidet den Zusammenhang zu den südlich anschließenden Siedlungsteilen.

2.5 Siedlungsstruktur und Stadtbild

Die Bebauung des Plangebiets stammt aus unterschiedlichen Epochen der Nachkriegszeit (bis auf einige Gebäude entlang der Offenbacher Straße, die schon früher Bestand hatten). Die Bautypologien sind dementsprechend eher heterogen. Bei genauerer Betrachtung lassen sich zahlreiche kleine, in sich homogene Teilbereiche herausarbeiten, die jedoch keine ausreichende Größe besitzen, um Baugebiete mit eigenständigem Charakter zu prägen. Sie zeigen sich als Bruchstücke einer einstigen Gestaltungsabsicht, die im Laufe der Jahre zu einer eigenartigen, jedoch durchaus charmanten und lebendigen Mischung zusammengewachsen sind.

Bebauung nördlich der Hans-Böckler-Straße:

Die Bebauung nördlich der Hans-Böckler-Straße ist eher großmaßstäblich und heterogen strukturiert. Hier befinden sich in Waldrandlage gemischt Wohn- und Gewerbenutzungen, vorwiegend mit Flachdach. Die Gewerbenutzungen befinden sich in eingeschossigen Hallen, die teilweise durch Wohn- und Bürogebäude ergänzt werden. Im zentralen Straßenbereich wird derzeit eine große dreigeschossige Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten gebaut. Den Abschluss nach Westen bilden sechsgeschossige Wohngebäude. Das Gebiet befindet sich im Umbruch weg von gewerblicher Nutzung und hin zu Wohnnutzung.

Bebauung entlang der Offenbacher Straße:

Erkennbar ist die verbliebene Bebauung aus der Epoche der Industrialisierung, es finden sich hier vermehrt (verbliebene) Gewerbeflächen. Auch hier ist ein Umbruch hin zu

Wohnnutzungen augenfällig. Der leerstehende Gewerbebau in der Offenbacher Straße 12 nimmt als Solitär eine städtebauliche Sonderstellung auf einem großen Grundstück ein.

Zwei Gebäude im Plangebiet (Offenbacher Straße 8, August-Bebel-Straße 1) stehen ohne Abstand zur Offenbacher Straße. Sie nehmen damit eine besondere städtebauliche Stellung zur Straßenkante ein, die bauhistorisch begründet ist.

Der nördliche Straßenabschnitt ist im Plangebiet bereits in hoher städtebaulicher Dichte mit Doppelhäusern neu bebaut, welche sich auch auf die zweite Reihe im Blockinneren erstreckt.

Bebauung entlang der Stresemannstraße:

Die Stresemannstraße spannt sich als schmaler Verkehrsraum zwischen Hans-Böckler-Straße und August-Bebel-Straße auf und ist im zentralen Bereich nur in Fußwegbreite vorhanden. Entlang der Straße sind in lockerer Abfolge villenartige Gebäude angeordnet, die häufig aus mit Walmdächern aufgestockten Bungalows bestehen.

Bebauung im übrigen Plangebiet:

Im übrigen Gebiet herrscht Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Auch hier ist die Tendenz zur Nachverdichtung deutlich spürbar und manifestiert sich in vorliegenden Planungskonzepten und Bauanträgen, die aufgrund der vorliegenden Veränderungssperre zurückgestellt wurden.

2.6 Grundstücke und Bebauung

Art der Nutzung

Allgemein herrscht im Plangebiet Wohnbebauung vor. Hauptsächlich im Norden und Osten des Gebiets, entlang der Offenbacher Straße und nördlich der Hans-Böckler-Straße, sind gewerbliche Nutzungen eingestreut, bei denen es sich um Überreste der ehemaligen Lederindustrie in Obertshausen handelt. Hier befinden sich mehrere ehemalige Produktionsstätten, die heute hauptsächlich zu Lagerzwecken genutzt werden oder bereits zu Wohnzwecken umgenutzt sind. In der Hans-Böckler-Straße 1 befindet sich eine Verkaufseinrichtung, ein Fachhändler für Teichbedarf. Es konnte im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Nutzung festgestellt werden, die offensichtlich das Wohnen wesentlich stört.

Folgende Besonderheiten sind für das Plangebiet festzuhalten:

- Die Hans-Böckler-Straße 5 bis 7 wird derzeit bebaut. Hier wurden Gewerbehallen abgebrochen, die durch Geschosswohnungsbau ersetzt werden.
- Für die Dr.-Bruder-Straße 10 gibt es eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus an der Straße sowie für ein weiteres Wohnhaus rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Für den Bereich Dr.-Bruder-Straße 12 / 14 / 14A und Stresemannstraße 11 gibt es nicht genehmigten Bauanträge, die von der Veränderungssperre betroffen sind.
- Die Bebauung der Offenbacher Straße 12 ist ungenutzt. Hier befindet sich ein ehemaliges Produktionsgebäude und ein Nebengebäude.
- Weiterhin befindet sich in der Theodor-Heuss-Straße eine nicht baulich genutzte private Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand (Flurstück 1969). Eine Bebauung wäre gemäß § 34 BauGB derzeit zumindest auf dem östlichen Teilgrundstück möglich.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bestand wurde überschlägig durch Auswertung des Liegenschaftskatasters und des Luftbilds bestimmt.

Hinsichtlich des Nutzungsmaßes der Hauptgebäude (GRZ I) liegt der größte Teil der Bebauung unter den Orientierungswerten für Wohngebäude gemäß § 17 BauNVO (GRZ I = 0,4). Überschritten wird der Wert auf 10 von 104 Grundstücken bis zu einer GRZ I von 0,55.

Die versiegelte Fläche (GRZ I + GRZ II) im Plangebiet überschreitet dagegen auf 37 Grundstücken den Richtwert von 0,6, der sich durch Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt. Auf 9 Grundstücken wird sogar die bodenschutzrechtlich relevante Obergrenze von 0,8 überschritten.

Die Geschossflächenzahl im Bestand beträgt über alle Grundstücke im Geltungsbereich kalkuliert knapp 0,6. Dabei nimmt die städtebauliche Dichte vom Norden zum Süden der Plangebiets tendenziell ab.

Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse wurde durch augenscheinliche Begutachtung ermittelt.

Im Plangebiet herrscht Bebauung mit 1 bis 2 Vollgeschossen vor. Darüber hinaus wurden vier Gebäude mit 3 Vollgeschossen und 2 Gebäude mit 6 Vollgeschossen erhoben. Die beiden 6-Geschosser liegen am äußersten nordwestlichen Siedlungsrand und sind für die Siedlungsstruktur als Ausnahme zu betrachten, keinesfalls als prägend.

Im zentralen Plangebiet, im Bereich der Stresemannstraße, befinden sich ehemals eingeschossige Bungalows, die jedoch zum großen Teil bereits aufgestockt sind. Die ehemals gebietsprägende Bebauung ist hier nicht mehr erkennbar.

Baustruktur und Vorgartenzonen

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

Eine zentrale städtebauliche Gemeinsamkeit der Bebauung im Plangebiet ist die Bildung von definierten Vorgartenzonen. Diese sind zwischen 3 und 5 m tief und können jeweils dem Straßenraum in einheitlicher Tiefe zugeordnet werden. Die straßenseitige Bebauung steht mit geringer Varianz auf einer Fluchtlinie.

Hinter der Vorgartenzone beträgt die Bebauungstiefe für die Hauptgebäude einheitlich rund 15 m. Dahinter befindet sich häufig ein rückwärtiger unbebauter Blockinnenbereich, der allerdings an mehreren Stellen durch eine Bebauung in zweiter Reihe durchbrochen wird, so dass nur noch zwei zusammenhängende Blockinnenbereiche (jeweils zwischen der Offenbacher Straße und der Dr.-Bruder-Straße) erkennbar sind.

In der westlichen August-Bebel-Straße zeigt sich eine Besonderheit: Die Gebäude stehen, aufgrund des Grundstückszuschnittes, versetzt gestaffelt entlang des Straßenraums. Daraus ergibt sich eine reizvolle und städtebaulich sehr charakteristische Perspektive.

Dachgestaltung

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl von Dachformen. Neben den vorherrschenden Giebeldächern (rd. 2/3 der Hauptgebäude) gibt es zahlreiche Gebäude mit Walmdächern, Krüppelwalmdächern und Flachdächern. Die Flachdächer bei Hauptgebäuden kommen vorwiegend im Teilgebiet nördlich der Hans-Böckler-Straße vor (6 von 10 Gebäuden).

Firstrichtung

Im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets gibt es drei Bereiche, in denen die Gebäude im Bestand eine charakteristische Giebelstellung zur Straße aufweisen:

- Entlang der nördlichen Theodor-Heuss-Straße,
- Entlang der westlichen August-Bebel-Straße,
- Entlang der südlichen Dr.-Bruder-Straße.

Wohndichte

Die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück wurde durch Ortsbegehung aufgenommen. Auf 9 Grundstücke 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 wie folgt:

- 1 - 2 WE 52 Grundstücke
- 3 - 4 WE 26 Grundstücke
- 6 - 24 WE 16 Grundstücke
- 49 WE 1 Grundstück (derzeit im Bau)

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

- > 400 qm GFL/WE 25 Grundstücke
- 200 - 400 qm GFL/WE 25 Grundstücke
- 100 - 200 qm GFL/WE 34 Grundstücke
- < 100 qm GFL/WE 11 Grundstücke

Betrachtet man die Geschossfläche je Wohneinheit (GF/WE), ergibt sich ein deutlicherer Schwerpunkt:

- > 280 qm GF/WE 21 Grundstücke
- 140 - 280 qm GF/WE 23 Grundstücke
- 70 - 140 qm GF/WE 42 Grundstücke
- < 70 qm GF/WE 9 Grundstücke

Die zulässige Geschossfläche ist damit die am besten geeignete Bezugsgröße für eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.

2.7 Gemeinbedarf und öffentliche Einrichtungen

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

- Kindertagesstätte 500 m Luftlinie
- Seniorenbetreuung 500 m Luftlinie
- Grundschule 700 m Luftlinie
- Rathaus 700 m Luftlinie

2.8 Verkehrliche Erschließung

Kraftfahrzeuge

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Offenbacher Straße. Von dieser verzweigen die Hans-Böckler-Straße und die August-Bebel-Straße ins Plangebiet. Zwischen Hans-Böckler-Straße und August-Bebel-Straße spannen sich 3 weitere Straßen (Theodor-Heuss-Straße, Stresemannstraße und Dr.-Bruder-Straße) auf und erschließen das restliche Gebiet.

Eine Besonderheit bildet die Stresemannstraße, die nicht durchgängig mit PKW befahren werden kann, da sie sich im zentralen Bereich zu einem Fußweg verzweigt. So entstehen zwei Sackgassen mit Wendehämmern. Im befahrbaren Bereich sind die Fußwege schmal und die Situation ist durch Straßenparken beengt.

Ruhender Verkehr

In der Regel ist die Anordnung der lt. Stellplatzsatzung notwendigen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken möglich (Parken erfolgt in Tiefgaragen, hinter dem Haus und z.T. im Vorgartenbereich). Auf wenigen Grundstücken sind keine Pkw-Stellplätze vorhanden, Anwohner parken dort im öffentlichen Straßenraum.

Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet liegt im 1000-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 Leipziger Straße (Buslinien X19, X64, 85, 86, 120, V20).

Fahrrad und Fußgänger

Die Fußwege im Plangebiet sind i.d.R. ausreichend breit (150 - 250 cm), werden aber regelmäßig durch illegales Gehwegparken verschmälert. Reine Fußwege existieren im Plangebiet in der Grenzschnaise im Westen des Plangebiets (Waldpfad), teilweise entlang der S-Bahntrasse, sowie im zentralen Bereich der Stresemannstraße. In der westlichen Fortsetzung der August-Bebel-Straße (im Wald) besteht Anschluss an das Fußwegenetz des Odenwaldklubs.

Fahrräder im Plangebiet benutzen die Pkw-Fahrbahn. In der nördlich gelegenen Leipziger Straße sowie in der westlichen Fortsetzung der August-Bebel-Straße (im Wald) besteht

Anschluss an die Radwege des Kreises Offenbach sowie an den Fahrradrundweg Obertshausen.

2.9 Ver- und Entsorgung

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans rund 370 Wohneinheiten sowie rund 10 Gewerbeeinheiten (nicht-produzierendes Gewerbe) an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Obertshausen im Rahmen der bestehenden Versorgerverträge mit dem Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. In den aktuellen Versorgerverträgen wird dem Wasserbezieher, also den Stadtwerken Obertshausen, jeweils die jährliche Wassermenge vorgehalten, die sich aus dem Vorjahresverbrauches zuzüglich der Zuwachsmenge des Vorjahres ergibt.

Entwässerung

Die Entwässerung über das städtische Kanalnetz erfolgt im bestehenden Mischsystem.

Stromversorgung

Im zentralen Bereich der Stresemannstraße befindet sich ein Grundstück der Mainnetz GmbH mit einer Trafostation zur Versorgung des Plangebiets.

Hauptversorgungsleitungen auf Privatgrund

Folgende Versorgungsleitungen der Stadt Obertshausen verlaufen heute über Privatgelände:

- Eine Hauptwasserleitung auf dem Flurstück 1973 (Hans-Böckler-Straße 19),
- eine Fernwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach auf dem Flurstück 1230/53 (Offenbacher Straße 2), sowie
- eine Hauptstromleitung der Energienetze Offenbach auf den Flurstücken 1987 (Hans-Böckler-Straße 6), 1986/3 (Stresemannallee 13) und 1991/1 (Stresemannallee 11).

Weitere Versorger / Leitungsbetreiber

Folgenden Leitungsbetreiber und Netzauskunftsdienste wurden 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 (Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- terranets bw GmbH (ehemals Netz der Gas-Union Transport GmbH)

Die aufgeführten Leitungsbetreiber sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen.

Versorgungsfahrzeuge

Die Erreichbarkeit für Versorgungsfahrzeuge ist im gesamten Plangebiet gegeben. In der Stresemannstraße im Bereich der Wendehammer ist der Bewegungsraum für Versorgungsfahrzeuge eingeschränkt bzw. nicht gemäß den einschlägigen Richtlinien nutzbar. Nach Aussage der Feuerwehr Obertshausen ist die Erreichbarkeit der Grundstücke an der Stresemannstraße mit Einsatzfahrzeugen gewährleistet.

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 6.1).

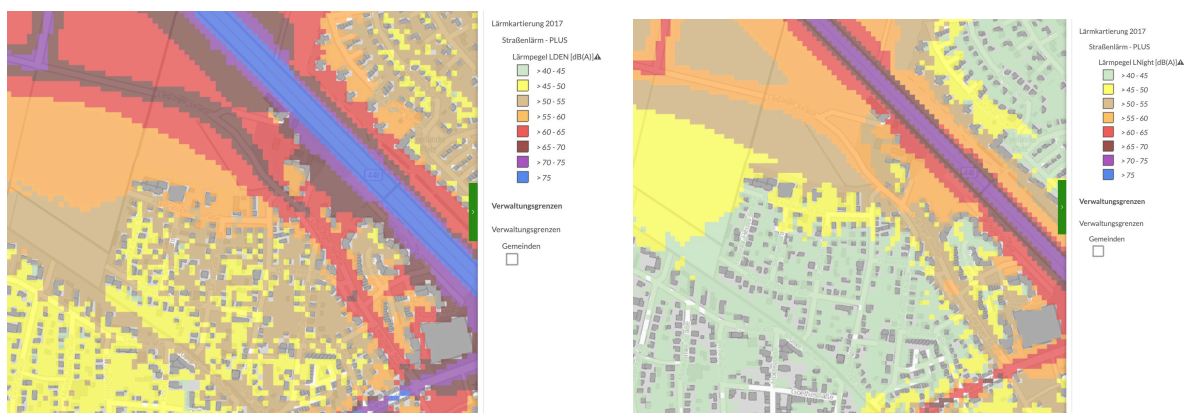
2.10.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Gewerbelärm

Die Gewerbenutzungen im Plangebiet verursachen keinen erkennbar gebietsunverträglichen Lärm. Außerhalb des Plangebiets entsteht Gewerbelärm durch die Betriebsabläufe und Lieferverkehre des Bauhofs in der Leipziger Str. 33, nordöstlich des Planungsgebietes.

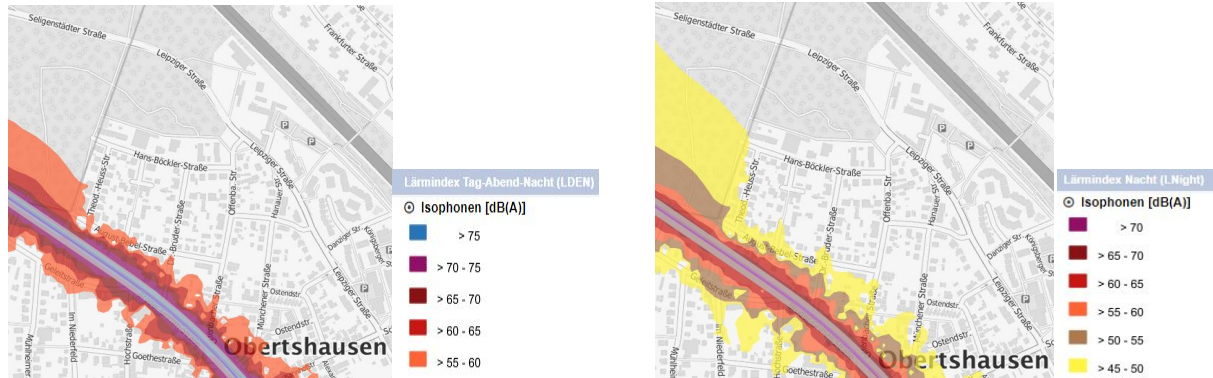
Verkehrslärm und Erschütterungen

Lärmeinwirkungen durch Kfz-Verkehr entstehen entlang der rund 200 m entfernt liegenden Bundesstraße B 448 sowie entlang der Leipziger Straße, die bis etwa 50 m an die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs heranreicht. Gemäß der aktuellen Lärmkartierung Straßenverkehr PLUS von 2017 sind hierdurch Lärmimmissionen hauptsächlich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets zu erwarten.



Abbildungen: aktuelle Lärmkartierung 2017, Straßenlärm – PLUS, Tag- und Nachtwerte. Quelle: [HLNUG]

Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr bestehen im Süden des Planungsgebiets durch Züge, die auf der S-Bahn-Trasse verkehren. Die Trasse wird ausschließlich im Personennahverkehr genutzt, eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Erschütterungen ist nicht bekannt.



Abbildungen: Lärmkartierung 2017, Schienenverkehr, Tag- und Nachtwerte. Quelle: [EBA]

Fluglärm

Trotz der relativen Nähe zum Flughafen Frankfurt-Rhein-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:

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist im Tagzeitraum in ca. dem nordöstlichen 2/3 des Plangebietes der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 55 dB(A) eingehalten. Lediglich auf wenigen, am nordöstlichen WA-Rand gelegenen Grundstücken kommt es tags zu Orientierungswertüberschreitungen um den nicht wahrnehmbaren Betrag von ca. 1 dB(A). Nach Südwesten, zur S-Bahntrasse hin, kommt es tags zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 11 dB(A). Gemäß Abb. 2 im Anhang ist im Nachtzeitraum der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet um mindestens 4 dB(A) überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen steigen nachts zum nordöstlichen Plangebietsrand hin auf bis zu ca. 5 dB(A) an, nach Südwesten, zur S-Bahntrasse hin auf bis zu ca. 17 dB(A).
- Im urbanen Gebiet (MU) im Nordosten des Plangebietes ist gemäß Abb. 1 im Anhang im Tagzeitraum der maßgebende Orientierungswert von 63 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der maßgebende Orientierungswert von 45 dB(A) im Südwesten um ca. 4 dB(A) überschritten, im Nordosten bis zu ca. 10 dB(A).
- Durch die planungsgegenständlichen Vorhaben entstehen im Hinblick auf bestehende Betriebe sowie den im Norden an der B 448 gelegenen Indoor-Schießstand des Schützenvereins St. Hubertus Offenbach-Bieber e.V. keine neuen oder erhöhten Immissionskonflikte, da die Plangebiete bereits bebaut sind, keine an die o. g. Anlagen heranrückende Wohnbebauung vorgesehen ist und die geplanten Arten der baulichen Nutzung der Realnutzung entsprechen.

2.10.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Der an das Plangebiet angrenzende Oberwald ist nach Maßgabe der Regionalplanung ein Schutz- und Erholungswald sowie auch Landschaftsschutzgebiet. Weitere 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, abgesehen von den Flächen direkt am Waldrand, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und könnten gemäß § 34 BauGB überbaut werden.

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 bereits größtenteils anthropogen überprägt.

Altflächen

Im B-Plan-Gebiet liegen nach Abfrage der Altflächendatei ALTIS für 11 Standorte Einträge vor. Davon werden 3 Standorte mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet:

- 438.010.020-001.049 (Herstellung elektronischer Bauteile (WZ 4) von 1/2003 bis 7/2017) Hans-Böckler-Straße 5-7. Der Anfangsverdacht wurde aufgrund der Einzelfallrecherche vom 24.10.2019 nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf.
- 438.010.020-001.071 (Teppichreinigung (WZ 5) von 2/1982 bis 1/1983) Offenbacher Straße 4a. Status: Fläche nicht bewertet. Trotz der geringen Betriebsdauer lag aufgrund der WZ-Klasse ein sehr hohes Gefährdungspotenzial vor.
- 438.010.020-001.220 (Kfz-Überführung (WZ 4) von 2/1990 bis 2/1990) Hans-Böckler-Straße 14. Status: Fläche nicht bewertet. Trotz der WZ-Klasse ist aufgrund der sehr kurzen Betriebsdauer von keinem Gefährdungspotenzial auszugehen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Für die Fläche mit der ALTIS-Nummer 438.010.020-001.071 hat die Stadtverwaltung Obertshausen eine Einzelfallrecherche veranlasst. Nach Abarbeitung der Rechenschritte konnte die Ausübung des altlastenanfangsverdächtigen Gewerbes „Verpackungsbetrieb und Polsterreinigung“ nicht verifiziert werden. Für den Standort konnte der Betrieb einer Lederwerkstatt festgestellt werden, die dem Wirtschaftszweig Lederverarbeitung (WZ 3) zuzuordnen ist. Aus den Ergebnissen der Einzelfallrecherche waren keine weiteren Untersuchungserfordernisse abzuleiten, die über die üblichen umwelt- und abfalltechnischen Auflagen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens hinausgehen.

Im Rahmen der Einzelfallrecherche wurde festgestellt, dass die ehemalige Lederwarenfabrik in der Offenbacher Straße 12 nicht in der Altflächendatei verzeichnet ist. Diese wurde daher

dokumentiert und kann der Erfassungsklasse 3 zugeordnet werden. Nach der in Hessen praktizierten Regelannahme ist dort keine Einzelfallrecherche 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. Der Grundwasserflurabstand beträgt rund 4 m an der Messstelle Obertshausen. 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 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 Rhein-Main (vgl. [SUP]) ist das Plangebiet ein relevantes Kaltluftinzugsgebiet mit mittlerer Empfindlichkeit (mittlere Volumenstromdichte $> 60 - 150 \text{ m}^3 \text{ je m}^2 \text{ s}$) 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 eigenständige landschaftliche Prägung und keinerlei Erholungspotenzial außerhalb der privaten Grundstücke. Für die Naherholung wird insbesondere der angrenzende Oberwald genutzt. Dieser ist auch zeitweise von baulichen Entwicklungen am Rand des Plangebiets betroffen, z.B. durch Lärmeinwirkung während der Bauphasen. Am nordwestlichen Ende der Hans-Böckler-Straße wird der Waldrand zum Abstellen von Kfz genutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Oberwalds durch bestehende Nutzungen im Plangebiet ist jedoch nicht erkennbar.

Aufgrund der Nachbarschaft zwischen Wohngrundstücken und Waldrand besteht gemäß § 9 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) eine besondere Sicherungspflicht für den Waldbesitzer. Eine Höhenstaffelung des Waldrandes ist erkennbar, eine Gefährdungsabschätzung für den baulichen Bestand wurde im Zuge der Bestandsaufnahme nicht vorgenommen.

2.10.8 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet beinhaltet keine bekannten Kultur- oder Sachgüter.

2.10.9 Fläche

Die bestehende Bebauung im Plangebiet hat einen vergleichsweise hohen Flächenverbrauch. Etwa ein Drittel der Wohngrundstücke ist nur zu 20 % oder geringer mit Hauptgebäuden bebaut. Dennoch ist die Bodenversiegelung mit 55 % verhältnismäßig hoch, da viele ungenutzte Grundstücksflächen versiegelt (gepflastert) sind.

2.10.10 Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen

Für das Plangebiet wurden im Bestand keine Konfliktpotenziale festgestellt.

2.10.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind keine Nutzungen mit erheblichen Emissionen vorhanden. Nur in einem Fall besteht aufgrund der Vornutzung Aufklärungsbedarf bezüglich möglicher erheblicher Verunreinigungen durch Abfälle bzw. Abwässer (siehe Punkt "Boden").

2.10.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame / effiziente Nutzung von Energie

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

2.10.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität besteht aufgrund der Bestandsnutzung im Plangebiet 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 hat am 02.06.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 79 (O) „Westlich der Offenbacher Straße“ bekanntgemacht und für dessen Geltungsbereich am 30.06.2021 eine Veränderungssperre erlassen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplanung

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen (RPS) ein Planwerk. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand.

In der Karte „Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Planstand: 31.12.2020“ [vgl. RPS/RegFNP] ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Nördlich der Hans-Böckler-Straße: „Gemischte Baufläche, Bestand“
- Südlich der Hans-Böckler-Straße: „Wohnbaufläche, Bestand“

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend ist die S-Bahn-Trasse als regional bedeutsame Schienenverkehrsverbindung dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daraus wie folgt entwickelt:

- aus der Gemischten Baufläche im Norden des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet und ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt,
- aus den Wohnbauflächen im südlichen Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist damit gewährleistet.

Vorgaben zur Bruttowohndichte: 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 50 erreicht. Die Vorgabe des Regionalplans wird damit eingehalten.

Fläche Baugebiete	[ha]	7,2
Erschließungsflächen	[ha]	1,2
anteiliger Grün und Gemeinbedarf *	[ha]	2,5
Bruttowohnbauland	[ha]	10,9
Max. Geschossfläche	[ha]	5,5
Wohneinheiten (rechnerisch, bezogen auf max. GF)	[WE]	550
Bruttowohndichte	[WE/ha]	50

* Berücksichtigung der anteilig zugehörigen Grün- und Gemeinbedarfsflächen im Stadtgebiet mit 20 m² 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 sind teilweise mit einer Signatur für die Maßnahme "Erhöhung der Durchgrünung" bzw. "Erhaltung der Durchgrünung" versehen. Das Ziel der Durchgrünung soll in diesem Bebauungsplan berücksichtigt werden, wobei die vorgesehenen Festsetzungen für eine Mindestbegrünung im Osten des Geltungsbereichs (aufgrund des dort geringen Grünbestands) eine größere Wirkung entfalten.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

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

- Der Bebauungsplan Nr. 3 (O) „Östlich der Offenbacher Straße“ setzt Mischgebiete entlang der Offenbacher Straße fest. Nördlich der Leipziger Straße ist ein Gewerbegebiet für den Bauhof Obertshausen festgesetzt.
- Der Bebauungsplan Nr. 10.1 (H) „Zwischen Schönbornstraße, Leipziger Straße und B 448“ setzt östlich des Bauhofs ein reines Wohngebiet fest.
- Der Bebauungsplan Nr. 75 (O) „Bahnhofstraße / Brühlstraße“ setzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 3 (O) angrenzend ein Mischgebiet fest.
- Westlich des Plangebiets (südlich der Bahnlinie) setzt der Bebauungsplan Nr. 15 (O) reine Wohngebiete fest.

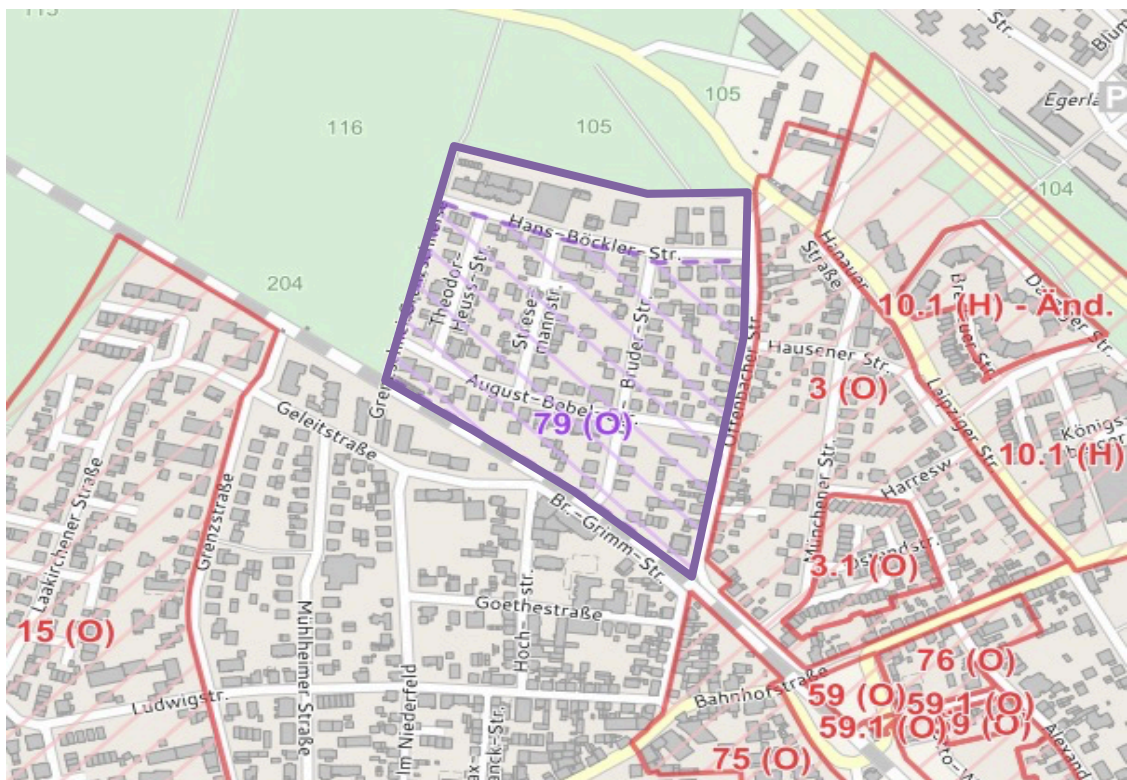


Abbildung: Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets. Kartengrundlage: [BürgerGIS]

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Herleitung

Die Bebauung entlang der Offenbacher Straße stammt in Teilen noch aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, als eine direkte Verbindung zum Obertshausener Stadtkern über die Bahnlinie hinweg bestand. Entsprechend sind bis heute städtebauliche Bezüge in der Bebauung entlang der Offenbacher Str. / Brüder-Grimm-Straße erkennbar. Mit der Schließung der direkten Verbindung zur Innenstadt wurde die Anbindung nach Norden an die Leipziger Straße zur alleinigen Kfz-Erschließung.

Im Norden des Plangebiets, entlang der Hans-Böckler-Straße, siedelten sich auch mehrere Gewerbebetriebe an und am westlichen Straßenende wurden große Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Kapazität der Erschließungsstruktur nimmt daher heute deutlich erkennbar von Südwesten nach Nordosten zu; die Offenbacher Straße und die Hans-Böckler-Straße fungieren dabei als Wohnstraßen mit Sammelfunktion.

Die vorherrschende Baustruktur im Plangebiet ist das Ein- oder Mehrfamilienhaus der Nachkriegszeit mit einer eher geringen städtebaulichen baulichen Dichte. Die vorherrschende Art der baulichen Nutzung ist Wohnen. Die Gebäude mit besonderer Bau- und Nutzungsstruktur liegen schwerpunktmäßig im Bereich der älteren Siedlungskerne an der Offenbacher Straße sowie der Gewerbenutzungen an der Hans-Böckler-Straße.

4.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept greift beide Gebietscharakteristika auf - Kapazität des Erschließungsnetzes und besondere Baustruktur - und entwickelt daraus ein abgestuftes Nutzungs- und Dichtemodell. Es unterscheidet dabei drei Teilbereiche; den Bereich nördlich der Hans-Böckler-Straße, den Bereich an der Offenbacher Straße und die südlich an der Hans-Böckler-Straße angrenzenden Grundstücke; sowie den übrigen Siedlungsbereich.

Im Bereich nördlich der Hans-Böckler-Straße soll die Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe beibehalten werden. Auch eine Transformation der Gewerbegrundstücke zu Wohnbauzwecken soll durch die Planung ermöglicht werden, allerdings mit der Zielsetzung, die Nutzungen zu mischen. Zusätzlich sollen im Rahmen des vorgesehenen "Urbanen Gebiets" soziale und kulturelle Einrichtungen ermöglicht werden. Die bestehende gewerbliche Prägung bedingt, auch in Verbindung mit den hohen Wohnhäusern am westlichen Ende der Hans-Böckler-Straße, bereits heute eine etwas höhere Belastung der Verkehrserschließung, die jedoch keine erheblichen Konflikte mit sich bringt. Für die beabsichtigte Nutzungsmischung ist daher eine (im Vergleich zu den übrigen Flächen) höhere Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen.

Im Bereich der Offenbacher Straße und der Südseite der Hans-Böckler-Straße ist die bestehende Nutzungsdichte und der Gewerbeanteil höher als im restlichen Plangebiet, auch ist eine leistungsfähigere Straßenerschließung weiterhin gegeben. Ziel ist es daher, die Mischung von Wohnnutzungen mit nicht störenden Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen beizubehalten. Die Geschossflächenzahl von 0,8 soll hier die volle Ausnutzung der zulässigen Grundfläche mit zwei Vollgeschossen ermöglichen.

Im restlichen Wohngebiet herrscht heute eine geringere Bebauungsdichte vor (in der Regel mit einer GRZ I von bis zu 0,3 und einer GFZ von bis zu 0,6). Die Straßenerschließung ist, insbesondere im zentralen Bereich der Stresemannstraße, weniger leistungsfähig, und durch die Randlage der Siedlungsfläche wirkt sich hier auch jede Erhöhung im Maß der Dichte verkehrlich auf die beiden anderen Teilbereiche aus. Ziel ist es hier, mit einer stärker auf Wohnen fokussierten Nutzungsmischung und einer Beschränkung der GFZ auf 0,6 eine Überformung des Gebiets durch eine zu hohe Nachverdichtung zu vermeiden.

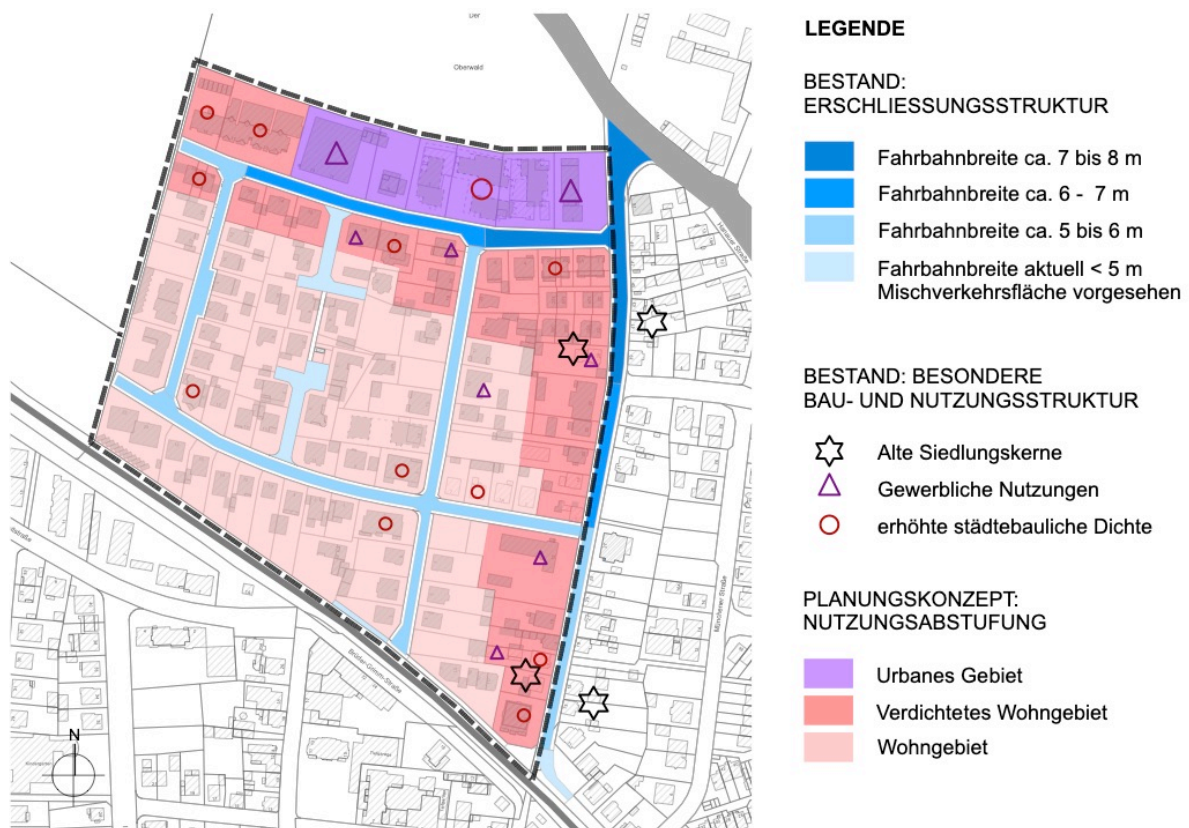


Abbildung: städtebauliche Herleitung und Nutzungskonzept

4.3 Gestaltungskonzept Bebauung und Freiraum

Der Gestaltungsansatz für das Plangebiet zielt darauf ab, übergeordnete Merkmale als Rahmen für die Entwicklung vorzugeben, um einen hinreichenden städtebaulichen Zusammenhalt des Siedlungsteils gewährleisten:

- Die im Plangebiet festgestellte Zonierung in Vorgärten mit einheitlicher Tiefe, straßenbegleitende Bebauung und rückwärtigen Grundstücksfreiflächen soll erhalten bleiben.
- Die rückwärtige Bebauung von Grundstücken soll erkennbar begrenzt werden, um die räumlich zusammenhängenden Blockinnenbereiche zu erhalten.
- Lediglich in rückwärtigen Bereichen, die hinreichend großes Potenzial für eine Bebauung in zweiter Reihe aufweisen, soll diese auch zugelassen und mit engen Baufenstern geregelt werden.
- An städtebaulich sinnvollen Stellen werden für den offenen Blockrand Zäsuren festgelegt, die auch bei einer Zusammenlegung von Grundstücken freizuhalten sind.

- Die Staffelung der straßenseitigen Fassaden in der westlichen August-Bebel-Straße soll erhalten werden, um das städtebaulich charakteristische Straßenbild zu bewahren.
- Die besonderen, z.T. Historisch bedingten Gebäudestellungen an der Offenbacher Straße sind konzeptionell durch einen Versprung der Baugrenzen berücksichtigt.
- Die Trauf- und Firsthöhen sollen auf ein Maß begrenzt werden, das für eine Bebauung in der entsprechenden Geschossigkeit hinreichend ist.

Die Hans-Böckler-Straße wird, entsprechend dem baulichen Bestand, als gestalterische Zäsur für die Bebauung herangezogen:

- Für die Bebauung nördlich der Hans-Böckler-Straße wird die bereits erkennbare Entwicklungsdynamik aufgegriffen und gestalterisch gelenkt. Dies resultiert in höheren Zielwerten für die Geschossigkeit und die bauliche Dichte als im Rest des Plangebiets. Der obere Abschluss dieser höheren Gebäude wird als begrüntes Flachdach festgesetzt, um eine ruhige, zurückhaltende Dachlandschaft zu erreichen.
- Südlich der Hans-Böckler-Straße werden mit Hilfe von Baugrenzen die Spielräume für die mögliche Lage der Hauptgebäude eingegrenzt. Entlang der durchgehenden Wohnstraßen wird die offene Straßenrandbebauung gesichert, während für die Stresemannstraße differenzierte Baufenster ausgewiesen werden.
- Die heute z.T. einheitliche Dachform und Firstausrichtung in den Straßenabschnitten soll nicht planerisch festgesetzt werden, um den Bauherren gestalterische Freiheiten zu gewähren; hier sollen lediglich die städtebaulich unentschiedenen Dachformen zwischen begrüntem Flachdach (bis 15° Neigung) und Steildach (ab 30° Neigung) ausgeschlossen werden.

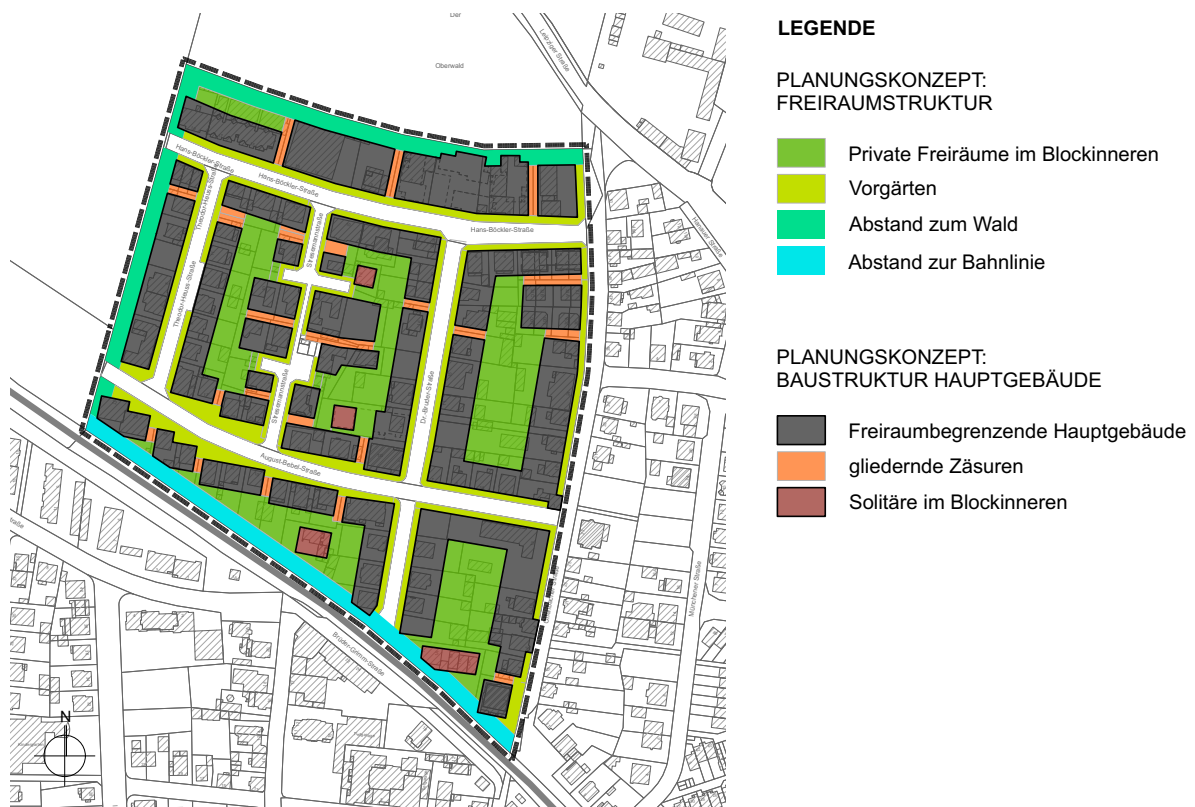


Abbildung: Gestaltungskonzept Bebauung und Freiraum

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

4.4 Schutzabstände zum Waldrand und zur S-Bahnlinie

Sowohl zum Waldrand, als auch zur Bahnlinie werden mit der Hauptbebauung Schutzabstände eingehalten, um das Konfliktpotenzial zur jeweils benachbarten Nutzung zu verringern.

4.5 Grünflächen und Bäume auf den Privatgrundstücken

Der Vegetationsbestand im Plangebiet soll erhalten und weiterentwickelt werden. Hierfür wird für die privaten Grundstücke eine Mindestbepflanzung definiert.

4.6 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 m² zulässiger Geschossfläche. Daher soll die Wohndichte auf eine Wohneinheit je angefangene 70 m² zulässiger Geschossfläche begrenzt werden.

4.7 Individualverkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebiets soll unverändert bleiben. Wo die KFZ-Erschließung der Grundstücke im Plangebiet nicht über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist, sollen (bei geeigneten vorhandenen Parzellen) private Verkehrsflächen festgesetzt oder (bei Verlauf der Erschließung über Baugrundstücke) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

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

4.8 Öffentlicher Verkehr

Der nächstgelegene Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz ist die Bus- und S-Bahn-Station "Obertshausen Bahnhof" in rd. 750 m Entfernung vom Plangebiet. Eine weitergehende Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht geplant.

4.9 Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen soll im zentralen Bereich der Stresemannstraße verbessert werden. Hier ist durch die Kfz-Erschließung mit

Sackgassen ein unübersichtlicher Verkehrsbereich entstanden, der durch viele im bzw. am Verkehrsraum abgestellte Pkw, viele Grundstückszufahrten, und unterbrochene Fuß- und Radverbindungen geprägt ist. Vorgeschlagen wird die Umgestaltung der Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit markierten Stellplätzen an geeigneten Stellen im gemischt genutzten Verkehrsraum.

Die übrigen vorhandenen Verkehrsanlagen für Fußgänger und Radfahrer sind für die Erschließung des Plangebiets ausreichend. Zukünftige Umgestaltungen sollen auf den bestehenden Verkehrsflächen stattfinden.

4.10 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) noch höher wäre, wie sich an den zuletzt im Plangebiet genehmigten Vorhaben zeigt. Eine entsprechende Abschätzung zur Nutzung der bestehenden Wasserbezugsrechte wurde mit den Stadtwerken Obertshausen abgestimmt.

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.

Teilgebiete WA-1:

Die Teilgebiete WA-1 bilden den Kernbereich des Wohngebiets. Ziel ist es hier, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, in den Vordergrund zu stellen. Die Erschließungsstraßen sollen weitgehend frei von gebietsfremdem Verkehr gehalten werden, und Nachbarschaftskonflikte zwischen den zulässigen Nutzungen vermieden werden.

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, wenn 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-2 und WA-3:

Die Teilgebiete WA-2 und WA-3 bilden den für Kfz besser erschlossenen Randbereich des Wohngebiets. Neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung werden hier auch verstärkt die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft berücksichtigt. Die Zulässigkeit richtet sich hier nach den allgemeinen Regelungen des § 4 BauNVO. Lediglich die nach §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um in der vorhandenen kleinteiligen Struktur nachbarschaftliche Konflikte zur Wohnnutzung zu vermeiden.

Teilgebiet MU-1:

Das Teilgebiet MU-1 beinhaltet derzeit mehrere gewerbliche Nutzungseinheiten, ein Wohnhaus, sowie eine im Bau befindliche Wohnanlage. Ziel der Stadt Obertshausen ist es an dieser Stelle, eine Mischung aus Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen und sozialen / kulturellen Einrichtungen zu fördern, um auch diesen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung einen geeigneten Ort im Quartier zu geben. Das Teilgebiet MU-1 erscheint hierfür besonders geeignet, da es von der B 191 / Leipziger Straße direkt erschlossen und gewerblich vorgeprägt ist.

Die Festsetzung einer Mischnutzung berücksichtigt auch die Nachbarschaft zur nordöstlich gelegenen Gewerbefläche (Bauhof Obertshausen). Das MU-1 stellt insofern auch einen Pufferbereich zwischen dem Gewerbegebiet im Nordosten und dem Wohngebiet im Südwesten dar.

Die gemäß § 6a BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden auf Betriebe bis 1.200 m² beschränkt, da sich das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich gemäß RegFNP befindet. Weiterhin ist die Gebietserschließung nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Die gemäß § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen, um in der vorhandenen kleinteiligen Struktur nachbarschaftliche Konflikte zur Wohnnutzung zu vermeiden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe werden im gesamten Geltungsbereich zum Schutz des Bodens und zur Wahrung der Eigenart des Gebietscharakters begrenzt.

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

Für Grundstücke, die im genehmigten Bestand ein höheres Maß der baulichen Nutzung 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. Eine weitergehende Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes widerspräche den Zielen des Bebauungsplans, insbesondere wären das Mikroklima im Stadtgebiet und die Leistungsfähigkeit der Erschließung erheblich beeinträchtigt.

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

Teilgebiete WA-1:

Zugunsten der einheitlichen Gestaltung des Ortsbilds wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) nimmt den Orientierungswert von § 17 BauNVO für Wohngebiete auf.

Im heutigen Bestand liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei unter 0,5. Mit der Festsetzung einer Obergrenze für die GFZ von 0,6 wird die Siedlungsdichte begrenzt, 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.

Teilgebiete WA-2:

Zugunsten der einheitlichen Gestaltung des Ortsbilds wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Lediglich die Wohnbebauung nördlich der Hans-Böckler-Straße kann als Teil des nördlichen Siedlungsrandes (analog zu MU-1) dreigeschossig bebaut werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) nimmt den Orientierungswert von § 17 BauNVO für Wohngebiete auf.

Im heutigen Bestand liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei knapp 0,6. Die Festsetzung der Obergrenze für die GFZ von 0,8 ermöglicht auf diesen gut erschlossenen Grundstücken eine angemessene Nachverdichtung für viele Grundstücke. Ansonsten gilt entsprechend die Begründung der Obergrenze für das Teilgebiet WA-1.

Teilgebiete WA-3 und MU-1:

Am nördlichen Siedlungsrand wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Damit wird der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets Rechnung getragen und eine höhere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt einheitlich 0,4, um die Bodenversiegelung zu begrenzen und eine Begrünung der Grundstücke zu fördern.

Im heutigen Bestand liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) bei rund 0,9. Die Festsetzung einer GFZ von 1,0 ermöglicht auf diesen gut erschlossenen Grundstücken eine höhere Dichte als in den übrigen Teilgebieten, jedoch keine nennenswerte Nachverdichtung. Im Falle der Ausnutzung einer GFZ von 1,0 ist voraussichtlich der Bau von Tiefgaragen erforderlich.

5.1.3 Bauweise, 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 finden sich Einzelhäuser, Doppelhäuser und einzelne Hausgruppen. Hier wird je nach Teilgebiet differenziert die übliche Bauweise festgesetzt.
- In den Teilgebieten WA-3 und MU-1 finden sich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise, die großen Grundstücke lassen jedoch auch eine Teilung bzw. Zusammenlegung zu. Hier wird die offene Bauweise festgesetzt, um entsprechend Bebauungskonzepte mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen zu ermöglichen.

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 soll die städtebauliche Struktur und Körnigkeit der Gebiete gewahrt werden, ohne dass einzelne Baufenster ausgewiesen werden müssen. Im Urbanen Gebiet sind auch größere Hauslängen möglich, damit sich auch gewerbliche Strukturen mit ihren entsprechenden größeren Gebäudetypologien entfalten können. Bestehende Gebäude werden auch bezüglich der Gebäudelänge mit einem erweiterten Bestandsschutz geschützt.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese gliedern die Grundstücke in Vorgartenbereiche, Gebäudezonen, und rückwärtige Bereiche. Zusätzlich werden in der straßenbegleitenden Bebauung kleine Zäsuren (Einschnitte) gesetzt, durch die das Gebiet an städtebaulich wahrnehmbaren Schnittstellen gegliedert wird.

Die Vorgartenbereiche werden entsprechend der Vorprägung des Gebiets mit einer Tiefe von etwa 3 bis 5 Metern festgesetzt. Sie bilden eine zusammenhängende halböffentliche Zone zwischen dem Straßenraum und der Bebauung. Durch weitere Festsetzungen wird der Charakter der Vorgartenzone spezifiziert; insbesondere wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich eingeschränkt, um die Übersichtlichkeit des städtischen Raums zwischen den straßenseitigen Kanten der Hauptgebäude zu gewährleisten.

Die rückwärtigen Baugrenzen ermöglichen eine Bautiefe, die entsprechend der Schutzwürdigkeit des rückwärtigen Grundstücksbereichs festgesetzt wurde. Tiefere Grundstücke oder Grundstücke ohne rückwärtige Grundstücksnachbarn besitzen Gebäudezonen von über 20 m Tiefe und mehr. Weniger tiefe Grundstücke und Grundstücke mit schutzbedürftigen benachbarten Freibereichen besitzen in der Regel Gebäudezonen von 16 m Tiefe. Im Bereich der Stresemannstraße wurden individuelle Baufenster gesetzt, um den baulichen Bestand mit bereits genehmigten oder geplanten Gebäuden städtebaulich

verträglich zu ordnen. Im Bereich der S-Bahn-Linie wurden die Baugrenzen möglichst im Mindestabstand von 10 m festgesetzt, um eine Ausweitung der Immissionskonflikte durch Schienenverkehrslärm zu vermeiden. Zum Waldrand hin wurde für die nicht bebauten Teilgrundstücke ein Abstand von mindestens 10 m festgesetzt, um Gefahren durch umstürzende Bäume zu vermindern. Die Pflicht zur Verkehrssicherung bleibt dabei auf der Seite der Waldbesitzers. An der Offenbacher Straße wurden für einzelne Gebäude, die aus bauhistorischen Gründen direkt am Straßenrand stehen, Sonderlösungen gefunden.

Durch die Festsetzung von ca. 6 m breiten Zäsuren zwischen den bebaubaren Grundstücksflächen wird das Baugebiet gegliedert. Die bestehenden Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit nicht wesentlich eingeschränkt, da auch nach Landesbaurecht jeweils ein Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten wäre.

Tiefgaragen, die unterhalb des Niveaus der Erschließungsstraße liegen, sind im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen (als Teil der Hauptgebäude) wird im Rahmen der zulässigen GRZ ermöglicht, da hierdurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind. Ansonsten sind Nebengebäude nur bis 3,50 m Höhe zulässig, um den Zusammenhang der städtebaulichen Räume zu wahren.

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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in den neu beantragten Wohngebäuden erhöht sich derzeit signifikant. Bislang bewirkt dies nur punktuelle Veränderungen im Siedlungsbild, insbesondere bezüglich der Erhöhung des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs. Auf lange Sicht ist aber zu erwarten, dass viele der bestehenden Gebäude erneuert oder abgebrochen und neu gebaut werden. Es wäre zu befürchten, dass mit einer übermäßigen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich städtebaulich unerwünschte Veränderungsprozesse in Gang gesetzt werden, z.B. ein hoher Druck auf die Grundstücksfreiflächen, eine Überlastung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen, und letztendlich eine Veränderung der Sozialstruktur durch Verdrängungsprozesse. 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 bezieht sich auf die maximal zulässige Geschossfläche, so dass in den stärker verdichteten Gebieten mehr Wohneinheiten je Grundstücksfläche zulässig sind.

5.1.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden planungsrechtlich gesichert. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte „Verkehrsberuhigte Bereich“ wird entsprechend der Festsetzung zur Umgestaltung vorgeschlagen. Hierfür wären die Bordsteine zu entfernen und Besucherparkplätze zu markieren.

Die in der Planzeichnung festgesetzten „Fußgängerbereiche“ sollen von Kfz-Verkehr freigehalten werden. Lediglich die Anlieger der Dr.-Bruder-Straße 2a sollen ein Zufahrtsrecht zu ihrem Grundstück von der Dr.-Bruder-Straße aus erhalten.

Für die Grundstücke der Offenbacher Straße 32a, 32b und 32c ist die separate Erschließungsparzelle 1190/14 als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Grundstücke der Offenbacher Straße 30a, 30b, 30c, sowie für die Dr.-Bruder-Straße 14a wird zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (siehe dort).

5.1.7 Versorgungsflächen

Die festgesetzte Versorgungsfläche in der Stresemannstraße ist ein eigenständiges Grundstück im Eigentum des Versorgers. Es dient der Versorgung mit Strom und soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

5.1.8 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.

5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten kombinierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (in der Planzeichnung mit der Signatur für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte markiert) sind für die Erschließung von Grundstücken über Nachbargrundstücke hinweg erforderlich. Bei einer Zusammenlegung der Grundstücke wird dieses Recht entbehrlich.

5.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schutz vor Außenlärmwirkungen)

Die Situation im Plangebiet bezüglich der Einwirkung von Lärm 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. Eine detaillierte Betrachtung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Kapitel 6 der Begründung.

Ein Ansatz zum verbesserten Schutz der Außenwohnbereiche entlang der S-Bahn-Trasse wird in den Festsetzungen zu Einfriedungen verfolgt, wo eine Schließung der Grundstücke zur Bahn hin ermöglicht wird. 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.

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

Anpflanzungen auf der Grundstücksfläche

Für die Baugrundstücke wird eine Mindestbepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer Mindestausstattung mit Gehölzen. Damit wird 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 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.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In den Wohngebieten soll bei den Hauptgebäuden die Dachgestaltung nur wenig reglementiert werden. Zulässig sind die Dachformen und -neigungen, die in der Bestandsanalyse überwiegend erhoben wurden. Zusätzlich sollen Gebäude mit Flachdächern generell zulässig sein – gemäß Festsetzung A.8 als begrünte Retentionsdächer –, damit das Prinzip der "Schwammstadt" zunehmend auch im Siedlungsbestand umgesetzt werden kann.

In den Teilgebieten WA-1 wurden in der Bestandserhebung in einzelnen Straßenabschnitten Satteldächer mit einer einheitlichen Ausrichtung der Dachfirste festgestellt. Eine bauordnungsrechtliche Festsetzung der Firstrichtung soll jedoch nicht erfolgen, damit eine umweltfreundliche Dachgestaltung, wie z.B. durch nach Süden ausgerichtete Solaranlagen oder begrünte Flachdächer, möglich wird.

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 Besucher:innen 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.

Bei der Materialwahl für Einfriedungen soll, mit dem Ziel einer übersichtlichen Gestaltung, auf die Einheitlichkeit des Straßenbilds geachtet werden. Daher wird die Materialwahl für tote Einfriedungen auf die ortstypischen Baumaterialien begrenzt.

Die Verwendung von Kunststoffen bei der Einfriedung von Grundstücken ist unzulässig, um den Eintrag von Plastik in die Umwelt zu vermeiden. Dies dient dem Umweltschutz, insbesondere dem Schutz der Tiere im Plangebiet.

5.2.4 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen dienen dem Bodenschutz, dem Klimaschutz und dem Tierschutz. Ziel ist es, belebte Bodenschichten auch unter den erforderlichen Bodenversiegelungen zu fördern, die Verdunstung von Regenwasser durch Bindung an die Oberfläche zu ermöglichen, 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.

6 Auswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

6.1 Private Belange

Die zukünftige Nutzung der Grundstücke, insbesondere die Änderung der genehmigten Bebauung, kann nach der Inkraftsetzung 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 möglichen Nutzung bedeuten. Diese ist jedoch hinsichtlich der Zielsetzung des Bebauungsplans, ein geregeltes Miteinander der Nutzungen zu gewährleisten, gerechtfertigt und angemessen. Bei der Entwicklung der Festsetzungen wurde Wert darauf gelegt, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und mögliche Einschränkungen der privaten Nutzungsmöglichkeiten entsprechend zu begründen.

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. 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 Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden vom Planungsverband Rhein-Main Daten aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP) zur Verfügung gestellt. Dabei werden 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

Immissionsschutz gegen Schienenlärm

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Das Plangebiet soll überwiegend als allgemeines Wohngebiet, zum Teil auch als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Zur Minderung des Immissionskonflikts wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Flächen im Einwirkungsbereich der Leipziger Straße und der B448 werden, gemäß des Abstufungsgebots und in Einklang mit der Raumordnungsplanung, als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Damit werden die Möglichkeiten, an dieser Stelle einen wirkungsvollen Immissionsschutz durch eine sinnfällige Abstufung der Nutzungen zu erreichen, erheblich erweitert. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ist hier selbst bei freier Schallausbreitung (Worst-Case-Betrachtung) die Beeinträchtigung durch Lärm nicht so hoch, als dass die Festsetzung eines Mischgebiets in Frage zu stellen wäre. Es ist zu beachten, dass die Hauptquelle der Immissionen, die Bundestraße B448, knapp 200 m vom Rand des Plangebiets entfernt liegt und in der Realität durch die dazwischen liegende Bebauung sowie durch den Schutzwald abgeschirmt ist.
- Entlang der S-Bahnstrecke Rodgau - Frankfurt besteht keine Möglichkeit einer Nutzungsabstufung, da die hier bereits seit 50 Jahren bestehende Wohngebäude sowie die bestehende Erschließungsstruktur nicht für eine Mischung mit Gewerbe geeignet sind. Hierdurch würde der Immissionskonflikt eher weiter verschärft. Für den baulichen Bestand ist eine langjährige konfliktarme Koexistenz mit der S-Bahnstrecke festzustellen, die sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht ändern wird. Für das gesamte Plangebiet wurden daher gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt, die für die Bemessung bauteilbezogener Schallschutzmaßnahmen heranzuziehen sind und einen effektiven Schallschutz gewährleisten.

- Zusätzlich ist zum verbesserten Schutz der Freibereiche direkt entlang der Bahnstrecke die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen zulässig.

In der schalltechnischen Untersuchung (vgl. [Dr. Gruschka 2022]) 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 gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind (s. z. B. Beschluss vom 04.12.1997 des OVG Lüneburg (Az. 7 M 1050/97)). In diesem Fall führt die Abwägung zum Ergebnis, dass hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen. Dies stimmt überein mit den Ausführungen auf den Seiten 9 und 10 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 Gebädefassaden 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.

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.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen entsprechen dem Stand der Lärminderungstechnik und werden z. B. in der VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987, ausdrücklich bei Nacht-Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) gefordert. Schalldämmende Lüftungseinrichtung erfüllen auch im Sommer ihre Funktion, da durch den Ventilator auch warme Luft abgeführt wird ("Zwangslüftung"). Dagegen ist für die Belüftung über geöffnete Fenster stets ein natürlicher Druckunterschied zwischen mindestens 2 geöffneten Fenstern in i. d. R. zwei unterschiedlichen Räumen über geschlossene Türen erforderlich. Auf alternative bzw. ergänzende Maßnahmen, wie z. B. Hamburger HafenCity-Fenster, Prallscheiben oder vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden wird ausdrücklich hingewiesen.

Immissionsschutz gegen Gewerbelärm

Das nordöstliche Plangebiet könnte von den Emissionen des nordöstlich der Leipziger Straße gelegenen städtischen Bauhofs betroffen sein. Da jedoch in der direkten Umgebung des Bauhofs bereits Wohnnutzungen bestehen, ist eine weitergehende Einschränkung des

Betriebs nicht zu befürchten. Vielmehr ist seitens des Bauhofs sicherzustellen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen verursacht wird.

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 durch den Bebauungsplan eher begrenzt als erweitert. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet werden dabei 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. Öffentliche Grünflächen außerhalb der Verkehrsflächen stehen hierfür im Plangebiet nicht zur Verfügung.

Mehrere Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut und besitzen teilweise einen beträchtlichen Baumbestand. Insbesondere der umfangreiche Baumbestand auf dem Grundstück Gemarkung Hausen, Flur 1, Nr. 1969 ist im Hinblick auf seine klimatische und ökosystemische Wirkung einerseits schutzwürdig. Andererseits liegen die unbebauten Grundstücke im baulichen Zusammenhang und wären bereits gemäß § 34 BauGB teilweise bebaubar. Der Bebauungsplan setzt daher für diese Grundstücke bebaubare Flächen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption fest.

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

- Mindestanforderungen bezüglich der Gehölzpflanzungen je nach Grundstücksgröße;
- Baumschutzfestsetzung;
- Festsetzung von 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 55% (Ergebnis der Bestandsaufnahme). Der Bebauungsplan begrenzt in seinem Geltungsbereich die versiegelte Grundstücksfläche auf maximal 60%. Mit folgenden zusätzlichen Maßnahmen soll erreicht werden, dass selbst bei einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet möglichst keine negativen Auswirkungen 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.

Zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen werden Eintragungen im ALTIS Altflächenregister in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgelistet. Für die Altflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren üblichen umwelt- und abfalltechnischen Auflagen, wie zum Beispiel Baugrubensohle-Kontrollen, Freimessungen und Deklarationsuntersuchungen, angemessen und ausreichend.

6.2.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

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.

6.2.5 Klima

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der Erschließung brachliegender Grundstücke im Geltungsbereich begründet, die allerdings auch bereits vorher gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Auch die vorherzusehende Verdichtung im Plangebiet würde ohne die Aufstellung des Bebauungsplans eintreten. Insofern setzt der Bebauungsplan auch hier hauptsächlich Regelungen fest, die bereits absehbare Auswirkungen mindern:

- Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch die Festsetzung einer Obergrenze für die GRZ;
- Verbesserung der Verschattung und Mindestanforderungen an die Begrünung und Bepflanzung von Grundstücken;
- Erhöhung der Wasserverdunstung durch Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung für Flachdächer ("Schwammstadt").

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 Schutz- und Erholungswald

Gemäß § 11 HWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen, Maßnahmen und sonstigen Vorhaben, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Nutz-, Schutz-, Klimaschutz- und Erholungsfunktion des Waldes angemessen zu berücksichtigen.

Der an das Plangebiet angrenzende Oberwald ist nach Maßgabe der Regionalplanung ein Schutz- und Erholungswald sowie auch Landschaftsschutzgebiet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Nutzungen ermöglicht, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Oberwalds haben könnten.

Ein möglicher Konflikt könnte am Waldrand durch das Interesse der Grundstücksbesitzer an einer baulichen Nutzung der waldseitigen Grundstücksbereiche entstehen. Bislang sind hier auf den meisten Grundstücken nur geringe Abstände zum Waldrand eingehalten; im Bereich nördlich der Hans-Böckler-Straße wurde teilweise auch ohne Abstand an den Waldrand gebaut. Gemäß § 9 Abs. 1 HWaldSchG sind die Waldbesitzer für die Vornahme von Waldsicherungsmaßnahmen verantwortlich, z.B. die Herstellung bzw. Pflege eines abgestuften Waldrandes. Andererseits hat der Bebauungsplan gemäß § 11 HWaldSchG auch die Nutzfunktion des Waldes angemessen zu berücksichtigen.

Entlang des Waldrands sollen die Grundstücke weiter bebaubar bleiben, es wird aber als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen eine rückwärtige Baugrenze eng am baulichen Bestand festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass Hauptgebäude im Bereich von baumbruchgefährdeten Bereichen neu gebaut werden.

Für die Pflege des außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Waldrandes wird gemäß § 4 HWaldSchG eine funktionsgerechte Gestaltung der Waldränder, die auch Belange des Artenschutzes, der Landschaftspflege und der Landwirtschaft berücksichtigt, empfohlen. Dabei sollte die Anlage und Pflege eines abgestuften Waldrandes mit Gehölzmantel und Krautsaum unter Einhaltung des Allgemeinen und des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) angestrebt werden.

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 wurde 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 moderat erhöhen. Im Zuge der Erneuerung des Bestands werden aber höhere Standards bezüglich des Energiebedarfs einzuhalten sein, welche die Emissionen im Vergleich zum heutigen Zustand mindern.

Für den 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.

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.79 (O) der Stadt Obertshausen - "Westlich der Offenbacher Straße" ermöglicht im Plangebiet eine konfliktarme Nutzungsmischung aus Wohnbebauung und Gewerbe. Die vorherrschenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gesichert und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten gemäß der planerischen Konzeption der Stadt Obertshausen gesteuert.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der der baulichen Nutzung werden die Nachbarschaften im Geltungsbereich geschützt. Bauliche Änderungen und Erweiterungen werden im Rahmen der Gebietsverträglichkeit ermöglicht. Im Bereich nördlich der Hans-Böckler-Straße wird die Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe auch in Zukunft als Nutzungsziel verfolgt.

6.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die festgesetzte GFZ in den Wohngebieten 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 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

Flächen für soziale Einrichtungen stehen im Plangebiet in den Wohngebieten sowie insbesondere im Urbanen Gebiet zur Verfügung. Es ist die planerische Absicht der Stadt Obertshausen, soziale Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senior:innen anzusiedeln.

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 an die leistungsfähigere Erschließung gelegt. Das Urbane Gebiet im Nordosten des Geltungsbereichs ist über die gebietserschließende Hans-Böckler-Straße und die nördliche Offenbacher Straße an die Leipziger Straße angeschlossen, 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).

Auch bezüglich der Trinkwasserversorgung ergibt sich eine sukzessive Erhöhung der Bedarfsmenge, die jedoch 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.

6.9 Kosten und Finanzierung

Bei Realisierung der festgesetzten Nutzungen entstehen der Stadt Obertshausen voraussichtlich Kosten für die Umgestaltung der Stresemannstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich. Langfristig können durch eine höhere Ausnutzung der

Bauflächen auch Erweiterungen der Verkehrs- bzw. Versorgungsinfrastruktur erforderlich werden. Diesen stehen Einnahmen aus Steuern und Abgaben gegenüber.

7 Flächenbilanz

Die rechnerische Obergrenze der Geschoßfläche im Plangebiet liegt rund 30 % über der aktuell verfügbaren Geschossfläche. Langfristig ist daher eine moderate Nachverdichtung im Geltungsbereich zu erwarten.

Die zukünftige Ausnutzung des Plangebiets ist geringer als die mögliche Ausnutzung, die sich durch Anwendung des § 34 BauGB ergeben hätte. Auf die Aufstellung einer detaillierten Flächenbilanz soll daher verzichtet werden.

8 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Die Stadt Obertshausen hat in ihrer Sitzung am 02.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 (O) "Westlich der Offenbacher Straße" gefasst und am 07.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Für den Geltungsbereich, der zunächst nördlich nur bis an die Hans-Böckler-Straße reichte, wurde am 20.07.2023 eine Veränderungssperre bekanntgemacht. Die Veränderungssperre wurde am 05.05.2022 in ihrem Geltungsbereich nach Norden bis an den Waldrand erweitert, am 13.07.2023 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 02.05.2022 bis zum 03.06.2022 statt. Die Beteiligungsunterlagen wurden im Bauamt der Stadt Obertshausen öffentlich ausgelegt, zusätzlich waren sie im Internet abrufbar. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der "Offenbach-Post" vom 21.04.2022.

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

Mit Schreiben vom 29.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom Inhalt des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 79 (O) "Westlich der Offenbacher Straße" unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Diese sollten in der Zeit bis zum 03.06.2022 abgegeben werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 (O) "Westlich der Offenbacher Straße" nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 02.06.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der "Offenbach-Post" vom 17.04.2023.

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

Mit Schreiben vom 24.04.2023 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79 (O) "Westlich der Offenbacher Straße" zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt. Die Stellungnahmen sollten in der Zeit bis zum 26.05.2023 abgegeben werden.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung am _____._____ geprüft und hierüber beschlossen. Sie hat den Bebauungsplan Nr. 79 (O) "Westlich der Offenbacher Straße" als Satzung beschlossen und die Begründung mit Anlagen gebilligt.