

Offener zweiphasiger städtebaulicher und  
freiraumplanerischer Wettbewerb

# SIEBEN AUF EINEN STREICH

Obertshausen



# AUSLOBUNG



## IMPRESSUM

Ausloberin

Stadt Oberthausen



Fachbereich Umwelt, Planen und  
Bauen

Schubertstraße 11  
63179 Oberthausen

vertreten durch:  
Cornelia Holler

Wettbewerb gefördert im Rahmen  
der Zukunftswerkstatt „Großer  
Frankfurter Bogen“ durch

Land Hessen



Hessisches Ministerium für  
Wirtschaft, Energie, Verkehr und  
Wohnen

Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

Wettbewerbsbetreuung  
und Kontaktstelle

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner  
Langgässerweg 26  
64285 Darmstadt

B Ä U M L E  
Architekten | Stadtplaner

Tel 06151/278 398-0  
Fax 06151/278 398-2  
mail@baeumlearchitekten.de  
www.baeumlearchitekten.de

Ansprechpartner:  
Gregor Bäumle und  
Lima Helmand

Vorbemerkung:

Alle Bezeichnungen, die in dieser  
Auslobungsbroschüre verwendet  
werden, betreffen gleichermaßen  
Frauen und Männer.

Insofern nur die männliche Form  
verwendet wird, ist diese synonym für  
die weibliche und männliche Form  
anzuwenden.

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL A AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

|   |    |
|---|----|
| 1. Allgemeines                                      | 6  |
| 2. Anlass und Zweck des Wettbewerbs                 | 7  |
| 3. Gegenstand des Wettbewerbs                       | 8  |
| 4. Wettbewerbsart                                   | 8  |
| 5. Zulassungsbereich                                | 8  |
| 6. Teilnahmeberechtigung                            | 9  |
| 7. Teilnahmeerklärung und Zulassung                 | 10 |
| 8. Preisgericht                                     | 11 |
| 9. Wettbewerbsunterlagen                            | 12 |
| 10. Wettbewerbsleistungen Phase 1                   | 13 |
| 11. Bindende Vorgaben des Wettbewerbs Phase 1 + 2   | 14 |
| 12. Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit Phase 1 + 2 | 14 |
| 13. Beurteilungskriterien Phase 1 + 2               | 14 |
| 14. Rückfragenkolloquium Phase 1                    | 15 |
| 15. Abgabetermin Phase 1                            | 15 |
| 16. Abschluss Phase 1                               | 16 |
| 17. Bürgerbeteiligung                               | 16 |
| 18. Unterlagen Phase 2                              | 16 |
| 19. Wettbewerbsleistungen Phase 2                   | 17 |
| 20. Schriftliche Rückfragen Phase 2                 | 18 |
| 21. Abgabetermin Phase 2                            | 18 |
| 22. Prämierung                                      | 19 |
| 23. Abschluss des Wettbewerbs                       | 19 |
| 24. Nutzung   | 20 |
| 25. Nachprüfung                                     | 20 |
| 26. Auftrag   | 21 |
| 27. Terminübersicht                                 | 22 |

### TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE

|  |    |
|--|----|
| 1. Einführung                            |    |
| 1.1 Die Stadt Obertshausen               | 25 |
| 1.2 Geschichtlicher Überblick            | 26 |
| 1.3 Entwicklungs- und Handlungskonzept   | 28 |
| 1.4 Großer Frankfurter Bogen             | 30 |
| 2. Rahmenbedingungen                     |    |
| 2.1 Städtebaulicher Bestand und Ortsbild | 32 |
| 2.2 Bundesstraße B448                    | 34 |
| 2.3 Stadtstruktur und Stadtbild          | 36 |
| 2.4 Grünflächen und Naturschutz          | 38 |
| 2.5 Wettbewerbsgebiet                    | 40 |
| 3. Die Wettbewerbsaufgabe                |    |
| 3.1 Zielsetzungen                        | 42 |
| 3.2 Physiognomie                         | 43 |
| 3.3 Verkehr                              | 44 |
| 3.4 Nutzungen                            | 48 |
| 3.5 Klimaaspekte und Umweltbelastung     | 49 |
| 3.6 Freiraum                             | 50 |
| 3.7 Freibereiche                         | 52 |
| 3.8 Realisierungsabschnitte              | 53 |
| 3.9 Einzelbereiche                       | 54 |
| 4. Quellen und Links                     | 58 |

## A

## AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

## 1. ALLGEMEINES

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 in der vom BMVBS herausgegebenen Fassung (Stand: 31.01.2013) mit dem Einführungserlass des Landes Hessen vom 07.04.2014 zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat der Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Stadtplanerkammer des Landes Hessen beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **14/2022 RPW 2013** mit Datum vom **19.07.2022** registriert.

Der Wettbewerb wurde am 19.07.2022 europaweit bekannt gemacht.

## 2. ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

In der Stadt Obertshausen (ca. 25.000 Einwohner) werden die Stadtteile Hausen und Obertshausen durch die Bundesstraße B448 getrennt. Diese stellt eine massive Zäsur für die beiden Stadtteile dar, die daher seit über 40 Jahren nicht zusammenwachsen konnten. Die hier vierspurig ausgebaute Straße wirkt insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr und für mobilitätseingeschränkte Personen als kaum überwindbare Barriere. Es besteht lediglich ein ebenerdiger Kreuzungsbereich, die sogenannte „Gathof-Kreuzung“, der die beiden Stadtteile direkt miteinander verbindet. Weiterhin gibt es jeweils im südöstlichen und nordwestlichen Bereich eine Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Gleichzeitig besteht im Rhein-Main-Gebiet ein anhaltend hoher Siedlungsdruck, der die Flächenknappheit in der Region verschärft. Um insbesondere die Metropole Frankfurt zu entlasten, hat das Land Hessen die Initiative „Großer Frankfurter Bogen“ ins Leben gerufen, um unter anderem Ideen und Konzepte für weiteren, nachhaltigen Wohnraum sowie erforderliche Infrastrukturen zu entwickeln. In diesem Zusammenhang hat das Land Hessen das Projekt „Zukunftswerkstatt“ ausgerufen, welches zum Ziel hat, beispielgebende Ideen hinsichtlich der Wohnraumschaffung zu finden.

In der Stadt Obertshausen gibt es keine Siedlungsentwicklungsflächen am Stadtrand, da die Stadt als flächenkleinste Kommune im Landkreis einen Beschluss gefasst hat, wonach die Außenbereiche von Bebauung freigehalten werden sollen, um die wohnortnahen Erholungsflächen zu erhalten. Somit findet seit mehr als zwei Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung ausschließlich im Innenbereich statt. Die dafür zur Verfügung stehenden Flächen sind mittlerweile begrenzt. Um dennoch Optionen für neuen Wohnraum zu erhalten, hat sich die Stadt Obertshausen an der Teilnahme für die „Zukunftswerkstatt“ beworben.

Unter dem Motto „Sieben auf einen Streich“ hat die Stadt Obertshausen mit der innerstädtischen Nachverdichtung im mittleren Stadtbereich B448 und Umgebung folgende Ziele im Blick:

- Rückbau der vierspurigen B448 hin zu einer zweispurigen Stadtstraße
- Schaffung von Wohnraum durch innerstädtische Nachverdichtung
- Verbindung zweier Stadtteile und Schaffung von Zusammengehörigkeit
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Schaffung von Querungen an bisher anbaufreier Straße
- Nutzung der Nachverdichtungspotentiale für einen integrierten Lärm-

schutz auch für vorhandene Wohnbebauung

- Klimawandelgerechte Stadt- und Freiraumplanung
- Identitätsfördernde Gestaltung des öffentlichen Raums



### 3. GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Gegenstand des Wettbewerbs ist in der 1. Phase die Entwicklung einer städtebaulichen, freiraum- und verkehrsplanerischen Konzeption für den Bereich und die Umgebung der B448.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

Gegenstand der 2. Phase ist die Weiterentwicklung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption sowie die Vertiefung verkehrsplanerischer Aspekte.

### 4. WETTBEWERBSART

Der Wettbewerb ist als offener, zweiphasiger, städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteilen nach den RPW 2013 ausgelobt.

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der 2. Wettbewerbsphase anonym.

Für die 2. Wettbewerbsphase sollen 5 - 10 Teilnehmer ausgewählt werden.

### 5. ZULASSUNGSBEREICH

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Die Bewerbung, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert.

### 6. TEILNAHMEBERECHTIGUNG

**Teilnahmeberechtigt sind Bewerbergemeinschaften aus Stadtplanern und/oder Architekten in zwingender Bewerbergemeinschaft mit Landschaftsarchitekten.\***

**Die beratende Mitwirkung eines Verkehrsplaners wird empfohlen.**

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Die Arge hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn Sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt / Stadtplaner / Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2013/55/EU - ‚Berufsanerkennungsrichtlinie‘ - gewährleistet ist und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

Teilnahmehindernisse sind in den RPW 2013 §4 (2) beschrieben.

\*Insofern die Teilnahmebedingungen innerhalb eines Unternehmens erfüllt sind, entfällt die Bildung einer Bewerbergemeinschaft.

## 7. TEILNAHMEERKLÄRUNG UND ZULASSUNG

Es ist eine schriftliche Teilnahmeerklärung unter Verwendung des formalisierten Anmeldeformulars über das Deutsche Vergabeportal DTVP einzureichen.

Folgende Zulassungskriterien müssen die Teilnehmer ohne Ausnahme erfüllen:

- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikationen aller Mitglieder der Bergewerkschaft (Stadtplaner/Architekt und Landschaftsarchitekt).
- Verpflichtungserklärung, nicht an der Bürgerbeteiligung nach Abschluss der 1. Phase teilzunehmen und auch keine Dritten in ihrem Auftrag hinzuschicken.
- Erklärung zur Teilnahme am Wettbewerb mit eigenhändiger Unterschrift der Bewerber.
- Fristgerechter und vollständiger Eingang der schriftlichen Teilnahmeerklärung.

Die Teilnahmeerklärung mit den geforderten Anlagen müssen bis zum 19.08.2022, 13:00 Uhr über DTVP eingereicht werden.

Die eingegangenen Teilnahmeanträge werden vom wettbewerbsbetreuenden Büro auf Vollständigkeit hin überprüft. Fehlende Nachweise können nachgefordert und innerhalb einer angemessenen Frist eingereicht werden.

Teilnehmer, die die Zulassungsvoraussetzungen erfüllen, erhalten einen Zugang zum nachgelagerten Projektraum in DTVP zum Upload der Wettbewerbsunterlagen.

## 8. PREISGERICHT

Sachpreisrichter  
(stimmberechtigt):

1. Manuel Friedrich,  
Bürgermeister,  
Obertshausen
2. Michael Möser,  
Erster Stadtrat,  
Obertshausen
3. Cornelia Holler,  
Fachbereichsleitung Umwelt,  
Planen und Bauen,  
Obertshausen

Sachpreisrichtervertreter  
(ständig anwesend):

1. Steffi Meister,  
Fachbereich Umwelt, Planen und  
Bauen,  
Obertshausen
2. Anthony Giordano,  
Stadtverordnetenvorsteher,  
Obertshausen

Fachpreisrichter  
(stimmberechtigt):

1. Torsten Becker,  
Stadtplaner,  
Frankfurt am Main
2. Marcus Hille,  
Architekt und Stadtplaner,  
Ingelheim
3. Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff,  
Architektin/Stadtplanerin,  
Mannheim
4. Johannes Böttger,  
Landschaftsarchitekt,  
Köln

Fachpreisrichtervertreter  
(ständig anwesend):

1. Teresa Burmester,  
Landschaftsarchitektin,  
Frankfurt am Main
2. Oliver Seidel,  
Stadtplaner,  
Hannover
3. Mirjam Züger,  
Stadtplanerin,  
CH-Zürich

Sachverständige  
(ohne Stimmrecht):

1. Xenia Diehl,  
Hessen Agentur,  
Wiesbaden
2. Sabrina Grab-Achard,  
CDU,  
Obertshausen
3. Laura Schulz,  
Bürger für Obertshausen,  
Obertshausen
4. Walter Jürgen Fontaine,  
SPD,  
Obertshausen
5. Corina Retzbach,  
B'90/Die Grünen,  
Obertshausen
6. Matthias Krug,  
FDP,  
Obertshausen

Vorprüfung  
(ohne Stimmrecht):

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner,  
Darmstadt

Wenn einer der Sachpreisrichter absehbar ausfällt, so behält sich die Ausloberin vor, einen Ersatz zu benennen.

Die Ausloberin behält sich vor, nach Erfordernis weitere Sachverständige zu beteiligen.

Das Preisgericht wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

## 9. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Zur Bearbeitung werden allen Teilnehmern für die 1. Bearbeitungsphase folgende Anlagen digital zur Verfügung gestellt:

1. Auslobung
2. Verfassererklärung
3. Plangrundlagen
4. Luftbilder
5. Stellplatzsatzung der Stadt Obertshausen
6. Broschüre „Obertshausen, Stadtentwicklung und Handlungskonzept“
7. Broschüre „Freiraum- und Kompensationskonzept“
8. Verkehrserhebung Hochschule Darmstadt Bereich Gathof-Kreuzung
9. Musterlayout Phase 1 + 2
10. Ökologisches Gutachten Obertshausen Hasenwinkel/Waldstreifen an der B448 Zwischenbericht Sommer 2022, naturplan
11. Endfassung 1. Bürgerbefragung Obertshausen, Stand 15.05.19, wer denkt was
12. Verkehrliche Untersuchung eines Teil-Rückbaus der B448 in Obertshausen, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH

Als Grundlage für den Modellbau wird für die 2. Phase eine Modellgrundplatte vom Modellbauer an die Teilnehmer versandt. Diese ist für den Modellbau zu verwenden.

Modellgrundplatte M 1:1000

Bei Bedarf werden für die 2. Phase weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt

## 10. WETTBEWERBSLEISTUNGEN PHASE 1

### 1. Schwarzplan M 1:2500

unter Verwendung der von der Ausloberin gelieferten digitalen Plangrundlage zur Darstellung der wesentlichen Baukörper der vorhandenen und der geplanten Bebauung als schwarze Flächen. Der Schwarzplan ist so aufzutragen, dass Norden oben liegt.

### 2. Konzeptplan M 1:1000

unter Verwendung der von der Ausloberin gelieferten digitalen Plangrundlage zur Darstellung des städtebaulichen Entwurfs und der Verknüpfungen zu anderen Bereichen. Darstellung der Baustruktur mit Angaben zur Geschossigkeit sowie des Grünkonzepts.

### 3. Querschnitte M 1:500

Darstellung der charakteristischen Querschnitte in den unterschiedlichen Bereichen mit vorhandenem (gestrichelte Linie) und geplantem Gelände- verlauf, Darstellung der Straßenprofile, der geplanten und angrenzenden Gebäude (mit Geschossebenen oder Höhenangaben), geplanten Baumpflanzungen oder räumlich wirksamen Grünelemente.

### 4. Erläuterungen

der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption in Form von Pictos, Konzeptdarstellungen und Skizzen.

**Photorealistische Perspektiven werden von der Bewertung ausgeschlossen.**

### 5. Verfassererklärung

Die Teilnehmer haben in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag die beigefügte, schriftliche Erklärung abzugeben.

### 6. Verzeichnis

der eingereichten Unterlagen.

**Die Wettbewerbsleistung wird durch ein maximales Planformat begrenzt. Hängfläche: 3 DIN A0 Querformat.**

**Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:**

#### Papierausdrucke

- Präsentationspläne gerollt
- DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne
- Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck für die Vorprüfung

#### Datenträger (CD oder USB-Stick)

- Präsentationspläne im pdf-Format
- Konzeptplan M. 1:1000 als dwg- oder vwx-Datei
- Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung, Konzeptpictos etc. für die anschließende Dokumentation (Originalgröße, 300 dpi) im jpg- oder tif-Format
- Erläuterungstext für die Vorprüfung im pdf-Format

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn sich die Teilnehmer Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.



## 11. BINDENDE VORGABEN DES WETTBEWERBS PHASE 1 + 2

Es werden keine bindenden Vorgaben in Bezug auf Teil B der Auslobung gemacht. Die Lösung der Aufgabenstellung hat jedoch innerhalb der festgelegten Wettbewerbsgrenzen zu erfolgen.

Plangraphische Darstellungen außerhalb der Wettbewerbsgrenzen zur Darstellung der konzeptionellen Verknüpfungen sind zugelassen.

## 12. KENNZEICHNUNG DER WETTBEWERBSARBEIT PHASE 1 + 2

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Wettbewerbsabgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Die Unterlagen der Wettbewerbsarbeit und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder des Verfassers tragen.

## 13. BEURTEILUNGSKRITERIEN PHASE 1 + 2

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Preisgerichtsbeurteilung werden sein (Aufzählung ohne Rangfolge):

- Städtebauliche Leitidee
- Raumbildung, Orientierung, Identität
- Freiraumkonzept
- Verkehrliche Aspekte
- Nutzungskonzept
- Klimaanpassungsfähigkeit
- Abschnittsweise Realisierbarkeit

## 14. RÜCKFRAGENKOLLOQUIUM PHASE 1

Das Rückfragenkolloquium findet am 14.09.2022 als Videokonferenz statt:

14:00 - 16:00 Uhr interne Vorgesprächung Preisgericht

16:00 - ca. 18:00 Uhr Rückfragenkolloquium mit den Teilnehmern

Es wird den Teilnehmern dringend empfohlen, vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Schriftliche Rückfragen zur Aufgabenstellung sind willkommen und können in Schriftform über das Deutsches Vergabeportal DTVP bis zum 06.09.2022 mit dem Betreff „OH7\_Rückfragen Kolloquium Phase 1“ eingereicht werden:

Bitte nennen Sie bei den schriftlichen Fragen die Nummer des Punktes der Auslobung, auf den sich die Frage bezieht. Weitere Rückfragen sind nur noch im Rahmen des Kolloquiums möglich.

Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt im Kolloquium. Die Ergebnisse werden in einer Niederschrift festgehalten und allen Teilnehmern zeitnah über DTVP zur Verfügung gestellt. Die Antworten gelten als Bestandteil der Auslobung.

## 15. ABGABETERMIN PHASE 1

**Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten ist der 28.10.2022 („Poststempeltermin“).**

Bei persönlicher Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit und das Modell unter Wahrung der Anonymität des Teilnehmers mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner  
Langgässerweg 26  
64285 Darmstadt

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder Kurierdienst das auf dem

Einlieferungsbeleg angegebene Tagesdatum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Das Original des Einlieferungsbeleges ist bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens aufzubewahren.

Kann ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert worden ist, den Nachweis

der fristgerechten Abgabe auch im Nachhinein nicht erbringen, so wird er von der Prämierung ausgeschlossen.

Zum Nachweis der fristgerechten Abgabe sind Kopien der Einlieferungsbelege nach der Planabgabe unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag mit Angabe der Kennzahl dem Wettbewerbsbetreuer zuzusenden.

## 16. ABSCHLUSS PHASE 1

Das Preisgericht wählt aus den eingereichten Arbeiten ca. 5 - 10 Teilnehmer\* für die 2. Phase aus.

Die Teilnehmer werden über das Ergebnis der 1. Phase über DTVP informiert. Zur Wahrung der Anonymität werden die Verfassererklärungen durch ein externes Anwaltsbüro verwaltet.

Die Namen der nicht berücksichtigten und ausgewählten Teilnehmer werden dem wettbewerbsbetreuenden Büro für die weitere Verfahrenskommunikation ohne Bezug zu den Wettbewerbsarbeiten mitgeteilt.

## 17. BÜRGERBETEILIGUNG

Nach Abschluss der 1. Phase wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Nicht die Wettbewerbsteilnehmer selbst, sondern der Verfahrensbetreuer präsentiert die für die 2. Phase ausgewählten Entwürfe der 1. Phase. Die betreffenden Entwürfe bleiben dabei anonymisiert, sind also nicht dem jeweiligen Wettbewerbsteilnehmer zuzuordnen.

Die Hinweise/Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden vom verfahrensbetreuenden Büro in einem Protokoll zu dem Workshop aufbereitet und so an das Preisgericht zur Abwägung weitergegeben.

Die Teilnehmer verpflichten sich, nicht an der Bürgerbeteiligung teilzunehmen und auch keine Dritten in ihrem Auftrag hinzuschicken.

Hierzu wird eine unterschriebene Verpflichtungserklärung gefordert, die bereits mit dem Teilnahmeantrag über DTVP eingereicht werden muss.

Bei Nichteinhaltung wird der Teilnehmer vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

## 18. UNTERLAGEN PHASE 2

Die Hinweise zur Weiterentwicklung der Entwürfe aus dem Preisgerichtsprotokoll der 1. Phase sowie relevante Hinweise aus der Bürgerbeteiligung werden den ausgewählten Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

Die Modellgrundplatte wird den Teilnehmern der 2. Phase direkt durch den Modellbauer zugesendet.

\*Sollten insgesamt weniger als 5 Wettbewerbsarbeiten eingereicht werden, so kann die Mindestteilnehmeranzahl für die 2. Phase reduziert werden.

## 19. WETTBEWERBSLEISTUNGEN PHASE 2

### 1. Schwarzplan M 1:2500

unter Verwendung der von der Ausloberin gelieferten digitalen Plangrundlage zur Darstellung der wesentlichen Baukörper der vorhandenen und der geplanten Bebauung als schwarze Flächen. Der Plan ist so aufzutragen, dass Norden oben liegt.

### 2. Konzeptplan M 1:1000

Darstellung des städtebaulichen Entwurfs und der Verknüpfungen zu anderen Bereichen. Darstellung der Baustruktur mit Angaben zur Geschossigkeit sowie des Grünkonzepts sowie Darstellung der Straßenprofile und der Parkierungsflächen.

### 3. Vertiefungsbereich M 1:500

Freiraumplanerische Vertiefung des Bereichs Gathof-Kreuzung mit Darstellung der Straßenprofile, der Schemagrundrisse der EG's und der Begrünungsmaßnahmen (u.a. Bäume).

### 4. Querschnitte M 1:200

Darstellung der charakteristischen Straßenprofilschnitte in den unterschiedlichen Bereichen mit Darstellung der geplanten und angrenzenden Gebäude (mit Geschossebenen oder Höhenangaben), Bäumen oder räumlich wirksamen Grünelemente.

### 5. Erläuterungen

der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption in Form von Pictos, Konzeptskizzen und Handzeichnungen.

**Photorealistische Perspektiven werden von der Bewertung ausgeschlossen.**

### 6. Berechnungen

Berechnung der BGF-R getrennt nach einzelnen Nutzungsbereichen auf Grundlage des Berechnungsformulars.

### 7. Verfassererklärung

Die Teilnehmer haben in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag die beigefügte, schriftliche Erklärung abzugeben. Eine nachträgliche Erweiterung der Bewerbergemeinschaft ist ausgeschlossen. Berater, die nicht teilnahmeberechtigt sind, können jedoch genannt werden.

### 8. Modell M 1:1000

Städtebauliches Massenmodell auf zur Verfügung gestellter Grundplatte.

### 9. Verzeichnis

der eingereichten Unterlagen.

**Die Wettbewerbsleistung wird durch ein maximales Planformat begrenzt. Hängfläche: 4 DIN A0 Querformat.**

**Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:**

#### Papierausdrucke

- Präsentationspläne gerollt
- DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne
- Erläuterungsbericht und Berechnungen als Papierausdruck für die Vorprüfung

#### Datenträger (CD oder USB-Stick)

- Präsentationspläne im pdf-Format
- Konzeptplan M. 1:1000 als dwg- oder vwx-Datei
- Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung, Konzeptpictos etc. für die anschließende Dokumentation (Originalgröße, 300 dpi) im jpg- oder tif-Format
- Berechnungen als xls-Datei
- Erläuterungstext für die Vorprüfung im pdf-Format

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn sich die Teilnehmer Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt haben.

## 20. SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN PHASE 2

Schriftliche Rückfragen können bis zum 30.01.2023 gestellt werden.

Betreff:

OH7\_Rückfragen Phase 2

Das Protokoll der Rückfragenbeantwortung wird den Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

## 21. ABGABETERMIN PHASE 2

**Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten ist der 24.03.2023 („Poststempeltermin“).**

**Abgabetermin für das Wettbewerbsmodell ist der 07.04.2023 („Poststempeltermin“).**

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität des Teilnehmers mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner  
Langgässerweg 26  
64285 Darmstadt

Bei persönlicher Ablieferung im wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer

die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn und andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden.

Da der Tagesstempel auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsbeleg maßgebend. Eine Kopie dieses Dokuments mit Angabe der Kennzahl ist unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag der Wettbewerbsarbeit umgehend nachzusenden.

Unabhängig davon ist das Original des Einlieferungsbeleges bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Kann ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert worden ist, diesen Nachweis nicht erbringen, so wird er von der Prämierung im Nachhinein ausgeschlossen.

## 22. PRÄMIERUNG

Als Wettbewerbssumme stellt die Ausloberin einen Gesamtbetrag in Höhe von **150.000,-€** (zzgl. 19% MwSt.) zur Verfügung.

Die Hälfte der Wettbewerbssumme in Höhe von **75.000,-€** wird anteilig als Bearbeitungshonorar ausgeschüttet. Dieses erhalten die Teilnehmer der 2. Phase, die eine prüffähige Wettbewerbsarbeit einreichen.

Darüber hinaus werden folgende Preisgelder in Höhe von **75.000,-€** ausgeschüttet:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| 1. Preis          | <b>30.000,-€</b> |
| 2. Preis          | <b>19.000,-€</b> |
| 3. Preis          | <b>11.000,-€</b> |
| Anerkennungssumme | <b>15.000,-€</b> |

Die Aufteilung der Anerkennungssumme wird durch das Preisgericht festgelegt.

Eine andere Aufteilung der Preisgelder kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichts festgelegt werden.

Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten. Bei der Auszahlung an ausländische Teilnehmer wird die Mehrwertsteuer von der Ausloberin in Deutschland abgeführt, bei in Deutschland ansässigen Unternehmen wird diese zusätzlich ausgezahlt.

## 23. ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS

Die Ausloberin informiert die Teilnehmer über das Ergebnis der Preisgerichtssitzung durch Versendung des Protokolls.

Die Ausloberin stellt spätestens einen Monat nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit Namensangaben der Verfasser und unter Auslegung des Protokolls öffentlich aus.

Der Termin für die öffentliche Ausstellung wird noch bekanntgegeben.

Die Wettbewerbsteilnehmer können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Wettbewerbsausschuss.

Die Pläne der 1. und 2. Phase werden nach Abschluss des Wettbewerbs entsorgt und nicht zurückgesandt.

Die Modelle der nicht prämierten Wettbewerbsarbeiten der 2. Phase werden auf schriftlicher Anforderung der Teilnehmer innerhalb von vier Wochen nach Übersendung des Preisgerichtsprotokolls und Abschluss der Ausstellung an die Teilnehmer zurückgesandt.



## 24. NUTZUNG

Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin zum Zwecke der Wettbewerbsdokumentation veröffentlicht werden.

Urheber- und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragsverteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

## 25. NACHPRÜFUNG

Die Wettbewerbsteilnehmer können begründete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Die Rüge muss umgehend, spätestens innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Die Ausloberin trifft ihre Entscheidung im Benehmen mit dem Landeswettbewerbsausschuss der Architektenkammer.

Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist mit dem Tag der Ausstellungseröffnung.

## 26. AUFTRAG

Bei der Umsetzung des Projektes wird einer der Preisträger, in der Regel der Gewinner, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht. Bei Bewerbergemeinschaften werden die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft beauftragt.

Folgende Leistungen werden im Mindesten beauftragt:

- Städtebauliche Rahmenplanung auf Grundlage Merkblatt Nr. 51 der AKBW-Städtebaulicher Entwurf, Lph 1-3

Die Ausloberin strebt an, den oder die Preisträger mit weiteren städtebaulichen oder freiraumplanerischen Leistungen zu beauftragen, sofern das Auftragsvolumen unterhalb des Schwellenwerts der VgV liegt, die fachlichen Voraussetzungen gegeben sind und das Wettbewerbsergebnis umgesetzt wird, u.a.:

- Gestalthandbuch öffentlicher Raum
- Leitkonzept öffentliche Freianlagen
- Verkehrsplanerische Vorplanung (insofern die fachlichen Voraussetzungen gegeben sind und der Verkehrsplaner als Berater mitgewirkt hat)

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb erbrachte Leistungen bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

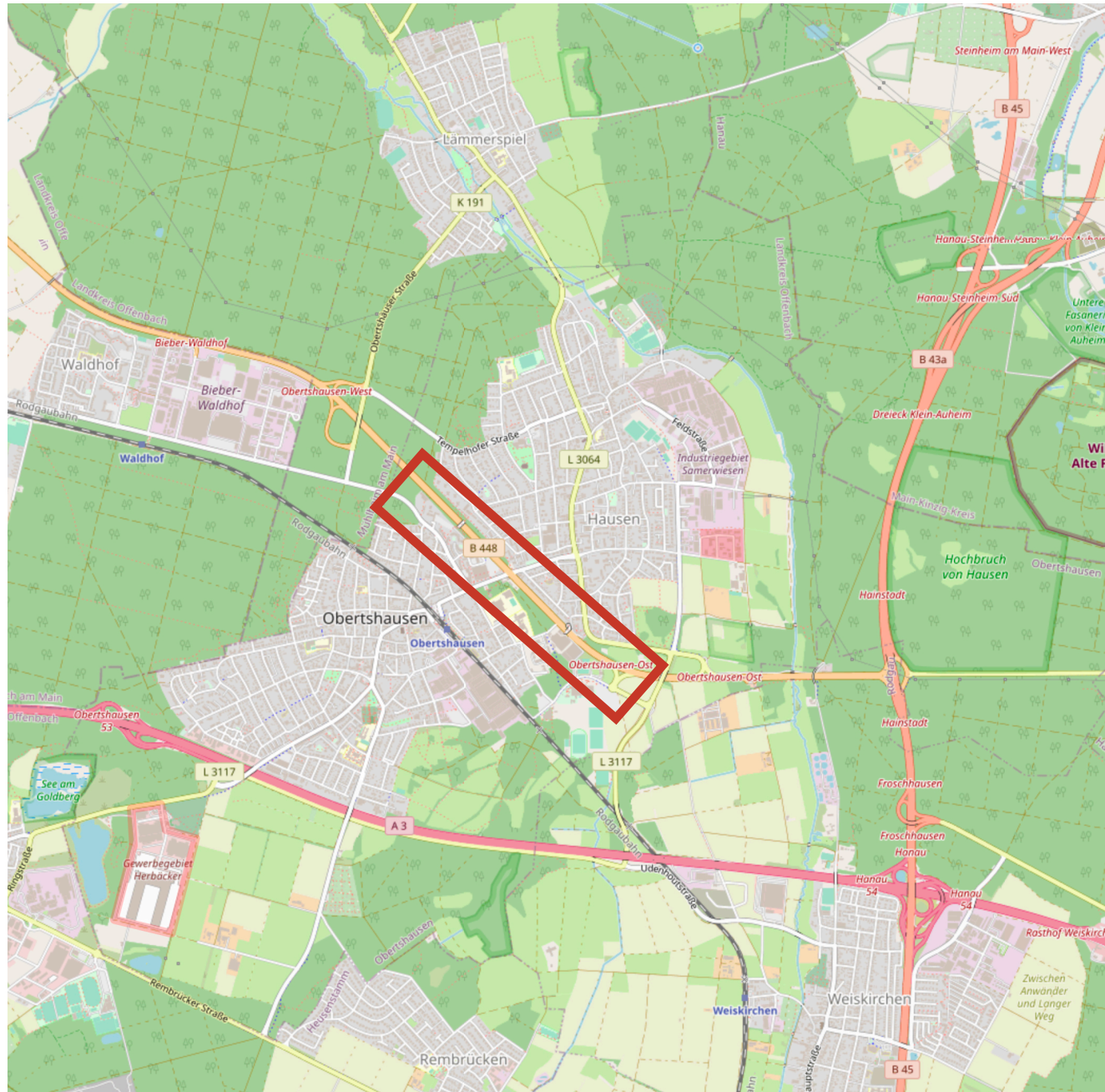
## 27. TERMINÜBERSICHT

|  |   |
|--|---|
| <b>08.07.2022, 9:00 - 13:00 Uhr</b>                    | <b>Preisrichtervorbesprechung</b><br>Ort: Rathaus, Schubertstraße 11, 63179 Obertshausen    |
| 19.07.2022 - 19.08.2022                                | HAD/EU-Bekanntmachung   |
| Bis 30.08.2022   | Registrierung Teilnehmer  |
| Ab 22.08.2022  | Upload Wettbewerbsunterlagen Vergabeportal  |
| <u>06.09.2022</u>                                      | <u>Schlussstermin für schriftliche Rückfragen 1. Phase</u>                                  |
| <b><u>14.09.2022, 14:00 - 18:00 Uhr</u></b>            | <b><u>Kolloquium - Online</u></b>   |
| 14:00 Uhr  | Teil 1: Vorbesprechung Preisgericht   |
| 16:00 Uhr  | <b><u>Teil 2: Rückfragenkolloquium mit den Teilnehmern</u></b>                              |
| <u>28.10.2022</u>                                      | <u>Abgabe Wettbewerbsarbeit 1. Phase („Poststempeltermin“)</u>                              |
| <b>26.11.2022, ab 9:00 Uhr</b><br><b>open end</b>      | <b>Preisgerichtssitzung 1. Phase</b><br>Ort: Rathaus, Schubertstraße 11, 63179 Obertshausen |
| 13.12.2022, 18:00 - 21:00 Uhr                          | Öffentlichkeitsbeteiligung  |
| <b>12.01.2023, 14:00 - 17:00 Uhr</b>                   | <b>Rücksprachetermin Preisgericht - Online</b>  |
| <u>30.01.2023</u>                                      | <u>Schlussstermin für schriftliche Rückfragen 2. Phase</u>                                  |
| <u>24.03.2023</u>                                      | <u>Abgabe Wettbewerbsarbeit 2. Phase („Poststempeltermin“)</u>                              |
| <u>11.04.2023</u>                                      | <u>Abgabe Modell 2. Phase („Poststempeltermin“)</u>   |
| <b>29.04.2023, ab 9:00 Uhr</b><br><b>open end</b>      | <b>Preisgerichtssitzung 2. Phase</b><br>Ort: Rathaus, Schubertstraße 11, 63179 Obertshausen |
| Innerhalb 4 Wochen nach der<br>2. Preisgerichtssitzung | Öffentliche Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten Phase 1 + 2<br>Ort: N.N.                  |

**Fett: Preisgerichtstermine**Unterstrichen: Termine Teilnehmer

## B

## WETTBEWERBSAUFGABE



 Lage Wettbewerbsgebiet

## 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 DIE STADT OBERTSHAUSEN

Obertshausen ist eine von 13 Städten und Gemeinden des Kreises Offenbach. Die Kleinstadt im hektisch bewegten Rhein-Main-Gebiet hat sich bis zum heutigen Tag seinen beschaulichen Charme erhalten.

Die Stadt liegt im waldreichen Ostteil der Oberrheinischen Tiefebene südlich des Mains, südöstlich von Frankfurt am Main und Offenbach. Südwestlich liegt Darmstadt als Verwaltungssitz des Regierungsbezirks, im Nordosten die Stadt Hanau (Main-Kinzig-Kreis).

Obertshausen grenzt im Nordwesten an Offenbach mit den Stadtteilen Bieber und Tempelsee, im Norden an die Stadt Mühlheim (Stadtteil Lämmerspiel), im Nordosten an Hanau mit den Stadtteilen Steinheim und Klein-Auheim, im Osten an die Gemeinde Hainburg, im Südosten an die Stadt Rodgau (Stadtteil Weiskirchen) und im Südwesten an die Stadt Heusenstamm.

Heute besteht Obertshausen aus den Stadtteilen Obertshausen und Hausen, die beide in etwa gleich viele Einwohner haben. Die Gesamtzahl der Einwohner beträgt ca. 25.000. Das Stadtgebiet erstreckt sich über 13,7 Quadratkilometer, davon entfallen 7,8 Quadratkilometer auf Wald- und Grünflächen sowie Ackerland.

Damit ist Obertshausen die flächenmäßig kleinste aller Städte und Gemeinden im Landkreis Offenbach.

Obertshausen galt lange Zeit zusammen mit Offenbach am Main als überregionales Zentrum für die Herstellung von Lederwaren. Noch heute gibt es Manufakturen für Lederwaren, die ihre Produkte in die ganze Welt exportieren, wobei die Firma Picard mit Sitz in Hausen am bekanntesten ist. Nach dem Niedergang der Lederwarenindustrie dominierte der Maschinenbau.

Größter Arbeitgeber war bis zur Insolvenz in 2009 die Ymos AG, die zu den bedeutenden deutschen Industrieunternehmen im Bereich der Automobilzuliefererindustrie und Sicherheitstechnik gehörte. Die ca. 63.000m<sup>2</sup> ehemalige Industriebrache soll städtebaulich mit dem Insolvenzverwalter entwickelt werden.

Viele der Einwohner arbeiten im nahe gelegenen Frankfurt am Main.



## 1. EINFÜHRUNG

### 1.2 GESCHICHTLICHER ÜBERBLICK

In den Jahren nach dem 2. Weltkrieg nahmen die beiden selbstständigen Gemeinden Hausen und Obertshausen überproportional an Einwohnern zu, einmal durch den Zuzug vieler Vertriebener, zum anderen durch ihre günstige Lage zwischen den umliegenden Großstädten Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Hanau und Darmstadt. So wurden in ca. 50 Jahren aus kleinen dörflichen Gemeinden zwei zukunftsträchtige Kommunen, die durch die Zusammenlegung bei der Hessischen Gebietsreform im Jahr 1977 ihre Selbstständigkeit aufgeben mussten. 1979 wurden der Gemeinde Obertshausen durch die Hessische Landes-

regierung die Stadtrechte verliehen.

Beide Ursprungsgemeinden blicken auf eine lange Entstehungsgeschichte zurück. In der Zeit der großen karolingischen Rodungsperiode (686 - 814) entstanden die ersten Ansiedlungen. Aus dem Zinsregister der nahegelegenen Abtei Seligenstadt gehen erstmals die Namen "Huson" und "Oberdueshuson" hervor. In weiteren Geschichtsurkunden ist zu lesen, dass es Heinrich IV. war, der 1069 dem Kloster Jakob in Mainz "Neubruckland im Forst Dreieich bei dem Dorfe Hausen" schenkte.

In der Folgezeit wurden nacheinander die Herren von Eppstein, Ullrich

von Hanau und 1425 der Erzbischof Conrad III. von Mainz Eigentümer des gesamten Landstrichs.

Im 30jährigen Krieg zogen Landknechte plündernd und brandschatzend durch die Gegend. 1636 kam zu allem Unglück auch noch der Ausbruch der Pest hinzu, so dass nach den Aufzeichnungen dieser Jahre Obertshausen noch 20 und Hausen noch 7 Einwohner zählte.

Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts fügten sich die beiden Gemeinden in das Bild der nahen und weiteren Umgebung ein; sie waren rein landwirtschaftlich orientiert. Doch viele Einwohner vermochten von den spär-

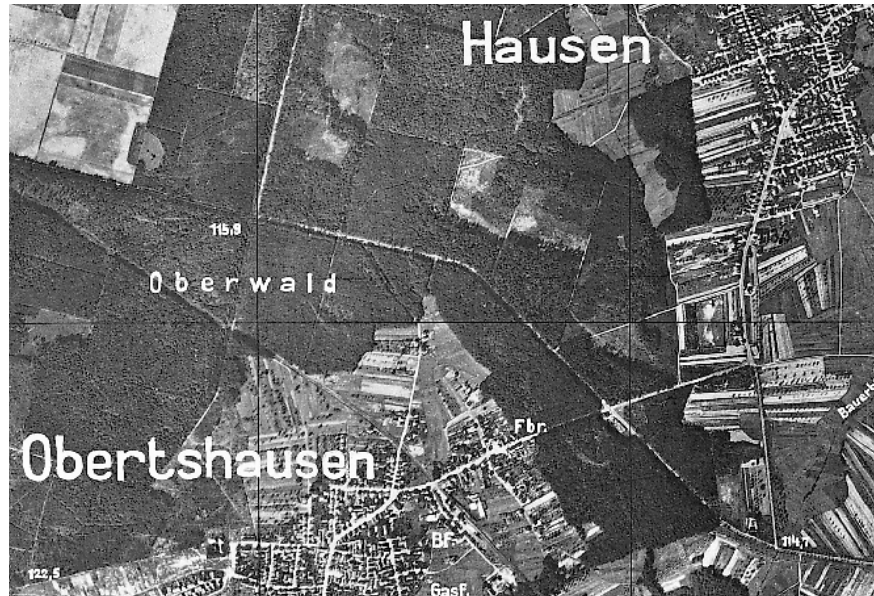
lichen Erträgen ihr tägliches Brot nicht mehr zu erwirtschaften. So wanderten immer mehr in die städtischen Fabriken ab und nahmen weite Fußmärsche von 10 km in die Städte Offenbach und Hanau in Kauf.

Ende des 19. Jahrhunderts erschließt die Fertigstellung einer Eisenbahn-Nebenstrecke die Region Offenbach-Dieburg-Reinheim. Dies ermöglichte vielen Bewohnern Obertshausens die Möglichkeit einer Erwerbstätigkeit in der Industrie. Die Landwirtschaft wurde nun als Nebenerwerb betrieben.

Besonders in Offenbach am Main wurden zahlreiche Lederwarenbe-

triebe gegründet. Bald entstand der Begriff des "Heimarbeiters". Diese Form der Teilproduktion von Lederwaren in häuslichen Betrieben, ermöglichte die Mithilfe der ganzen Familie am Broterwerb. Nach und nach entwickelten sich daraus zahlreiche selbstständige Betriebe in Hausen und Obertshausen. Um 1965 bestanden in beiden Orten nahezu 130 kleine, mittlere und größere Unternehmen der Lederwarenbranche. Auch einige Betriebe der Metall- und Papierverarbeitung sowie die Firma Karl-Mayer, eine Wirkmaschinenfabrik, expandierten innerhalb von wenigen Jahren. So galten Hausen und Obertshausen in den

60er Jahren als zwei der reichsten Gemeinden Deutschlands, bezogen auf das Pro-Kopf-Steueraufkommen. Dies hatte zur Folge, dass in diesen Jahren die Infrastruktur rasant ausgebaut werden konnte. Bürgerhaus und Rathäuser, gemeinsames Hallen- und Freibad, Kindergärten, Schulen, Sporthallen und -plätze, Kinderspiel- und Bolzplätze sowie Seniorenwohnheime wurden in dieser Zeit errichtet.



## 1. EINFÜHRUNG

### 1.3 ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPT

Viele Städte und Gemeinden in Deutschland müssen seit einigen Jahren mit den Auswirkungen des demographischen und wirtschaftlichen Wandels umgehen - so auch Obertshausen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes (2007) hieß es: Die Einwohnerzahl stagniert und wird längerfristig im gesamten Rhein-Main-Gebiet zurückgehen. In der im Stadtentwicklungsprozess enthaltenen Prognose wurde davon ausgegangen, dass bis ca. 2020 noch ein Bevölkerungszuwachs erfolgen würde. Erst bis Mitte 2050 sei mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

Im Grußwort des Regionalen Entwicklungskonzeptes Südhessen (2019) wird die aktuelle Situation wie folgt dargestellt: "Wenn wir unsere Region und ihre Entwicklung in den vergangenen Jahren betrachten, wird eines deutlich: Wohin das Auge blickt, findet Wachstum statt. Menschen ziehen zu oder in größere Wohnungen und der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigt ebenso wie die Zahl der Single-Haushalte. Dies war vor knapp zehn Jahren, als der aktuell gültige Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, so nicht absehbar. Im Gegenteil war damals die Rede von moderatem Wachstum bis zu Stagnation. Nun

ein Jahrzehnt später sind wir mit einer ganz anderen Realität konfrontiert. Die Herausforderung lautet jetzt, ob, wo und wie es vor dem Hintergrund, dass Flächen endlich sind und Belange des Klima- und Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft einem ungebremsten Flächenverbrauch entgegenstehen, gelingen kann, den hohen und wachsenden Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Logistikflächen zu decken."

Auch in Obertshausen hat insbesondere der Bedarf an Wohnflächen zugenommen. Da es keine klassischen Wohnbaugebiete in Obertshausen gibt, findet im Innenbereich eine starke Nachverdichtung statt.

Gleichwohl sind Arbeitsplätze, insbesondere im produzierenden Sektor, verloren gegangen und sind weiter gefährdet. Die Struktur des Einzelhandelsangebots wird sich noch mehr vereinheitlichen.

Darüber hinaus gibt es in Obertshausen eigene besondere städtebauliche Situationen und Aufgaben. Die beiden ehemals selbständigen Gemeinden Hausen und Obertshausen haben eigene Ortskerne, sie sind jedoch nicht zusammengewachsen - es gibt kein gemeinsames Stadtzentrum. Dies wirkt sich auch negativ auf die Organisation der Stadtverwaltung und des kulturellen

Angebotes aus. Die in beiden Stadtteilen vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten liegen nicht vorrangig an den für das Bild einer Stadt wichtigen Durchfahrtsstraßen. Leider gibt es hier Straßenabschnitte mit leerstehenden und verwahrlosten Gebäuden, worunter das Image der Stadt Obertshausen leidet.

Eine weitere große Herausforderung für Obertshausen war die Schließung der YMOS AG (Industrieunternehmen im Bereich der Automobilzuliefererindustrie). Ihre Folgen können durch kommunales Handeln kaum beeinflusst werden, haben andererseits jedoch gravierende Auswirkungen durch die kontaminierten Flächen.

Vor diesem Hintergrund hatte die Stadt Obertshausen den Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ gestellt. Der Antrag war erfolgreich und Obertshausen wurde in das Förderprogramm aufgenommen. Zunächst war ein Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten, welches von der Stadt als Instrument zur Vorbereitung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eingesetzt wird. Durch die integrierte Herangehensweise wurde garantiert, dass ein von allen Fachbereichen der Verwaltung getragenes Konzept entwickelt werden konnte, welches alle relevanten

Die Anlage „Obertshausen, Stadtentwicklung und Handlungskonzept“ liegt bei.

Aspekte der Stadtentwicklung enthält und gemeinsam mit allen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bevölkerung zielgerecht umgesetzt werden kann.

Das Stadtentwicklungskonzept wurde 2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Als informelles Planungsinstrument ist es darauf angelegt, die städtebauliche Entwicklung und von Obertshausen für einen Zeitraum von 15 Jahren und mehr vorzugeben.

Das Stadtentwicklungskonzept hat - aufbauend auf einer umfangreichen Analyse - für verschiedene thematische Handlungsfelder Konzepte herausgearbeitet, welche die städtebauliche Entwicklung von Obertshausen vorgeben. Die sich in den thematischen Handlungsfeldern abzeichnenden Schwerpunktbereiche der Stadtentwicklung wurden in einem zweiten Schritt als Stadtumbaugebiete bzw. als Beobachtungsbereiche festgelegt.

Folgende Handlungsfelder wurden herausgearbeitet:

- Wohnen
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Mittlerer Stadtbereich
- Ortskerne
- Stadt- und Landschaftsbild

Seit dem Beschluss über das ISEK sind nun mittlerweile 15 Jahre vergangen. Das Förderprogramm Stadtumbau ist für die Stadt Obertshausen beendet. Dennoch behalten viele der Inhalte und Aufgabenstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes weiterhin Gültigkeit.

Die Industriebrache YMOS Areal ist weiterhin ein nicht gelöstes städtebauliches Problem.







## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 STÄDTEBAULICHER BESTAND UND ORTSBILD

Das äußere Erscheinungsbild Obertshausens wurde sowohl in den Expertengesprächen als auch von den Bürgerinnen und Bürgern an vielen Punkten negativ beurteilt. Obertshausen sei „langweilig“, „hässlich“, „gesichtslos“, „Obertshausen hat kein Profil“, „keinen Charme“. Bei den Befragungen zum Thema Stadtbild wurden kaum Orte genannt, die positiv im Stadtgedächtnis verankert waren. Lediglich die Einbettung in den als hochwertig empfundenen Naturraum wurde oftmals als positiver Faktor für Obertshausen benannt.

In der Analyse des Stadtbildes sollte deswegen der Frage nachgegangen werden, welche Faktoren es sind, die Obertshausen dieses wenig positive Image geben.

Der Faktor Image ist für eine Stadt von erheblicher Bedeutung, insbesondere in einem Ballungsraum wie dem Rhein-Main-Gebiet.

Hier haben viele Städte und Gemeinden eine vergleichbar gute Verkehrsanbindung und eine ausreichende Infrastrukturversorgung. Daher sind es die „weichen Faktoren“, die für Standortentscheidungen sowohl für Gewerbeansiedlungen aber auch bei der Wohnortwahl den Ausschlag geben.

Um Obertshausen zukunftsfähig zu gestalten, sind demzufolge auch

Maßnahmen zur Image-Verbesserung notwendig. Dazu ist es erforderlich, die Ursachen der negativen Wahrnehmungen zu beschreiben. Dabei sind vor allem jene Bereiche wichtig, die an den Orientierungslinien und den Funktionskernen liegen, also den Straßenzügen und Räumen, die von allen am intensivsten genutzt und erlebt werden.

Weder in Hausen noch in Obertshausen treten die historischen Ortskerne deutlich in Erscheinung, da diese weitgehend eliminiert sind. Sie sind dafür zu klein, liegen neben den Orientierungslinien und weisen wenige prägnante Gebäude oder einprägende Straßen- und Platzräume auf. Hinzu kommt, dass gerade in den ältesten Ortsteilen sowohl die Gebäude als auch die öffentlichen Platz- und Straßenräume häufig in einem schlechten Zustand sind, daher auch nicht als positiver Imagegeber erlebt werden.

Bedingt durch die Baugeschichte beider Stadtteile sind es vielmehr die Stadterweiterungen der Gründerzeit, die als die historischen Ortskerne wahrgenommen werden. Besonders in Hausen zeichnen sie sich durch größere homogene Bereiche mit überdurchschnittlichen Gebäudequalitäten aus. Positiv kommt hier hinzu, dass diese ortsbildprägenden gründerzeitlichen Straßenzüge und Plätze an den Haupt-Orientierungs-

linien liegen und daher deutlich wahrgenommen werden. Im Stadtteil Obertshausen ist die Qualität der gründerzeitlichen Quartiere etwas zurückhaltender, zudem liegen sie größtenteils abseits der Hauptorientierungslinien, tragen also weniger zur positiven Wahrnehmung der Stadt bei. Für das Image der Stadt in hohem Maße negativ prägend ist die Bahnhofstraße. Hier treffen vorgründerzeitliche und gründerzeitliche Bereiche zusammen. Große Bereiche dieses historischen Ortskernes sind jedoch in einem baulich schlechten Zustand. Hinzukommen die Leerstände der Ladenlokale. Dieser Straßenabschnitt wird allgemein „als eine Schande“ empfunden.

Wesentliche Bestandteile der Strategie, Obertshausen durch ein Verbessern des Image zukunftsfähig zu gestalten, müssen daher darin bestehen, die historischen Ortskerne im privaten und öffentlichen Bereich zu sanieren und den ortsbildprägenden Bestand zu pflegen und zu erhalten.

Bedingt durch seine Geschichte mit zwei ehemals eigenständigen Gemeinden, besitzt Obertshausen zwei Funktionskerne. Dies gehört zunächst zur Charakteristik von Obertshausen. Strategien, dieses Strukturprinzip zu verändern, würden der Stadt eher schaden.

Beide Funktionskerne sind ähnlich strukturiert: Sie schließen an die alten Ortskerne an. Die meisten Geschäfte finden sich in den Stadtkernerweiterungen der 1950er und -60er Jahre. Dieses direkte Nebeneinander von altem Ortskern und Einkaufsbereich bietet große Chancen für die Vitalität der Ortsmitten, zumal außer in der Feldstraße und mit dem Hit-Markt keine größeren Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser Stadtzentren liegen und so den Funktionskernen Konkurrenz machen. Beide Versorgungsbereiche bieten zudem Entwicklungsmöglichkeiten, so dass der Ansatz, die Funktionskerne zu stärken, reale Chancen hat.

Aber auch die beiden Funktionskerne (Einkaufsbereich) tragen zu wenig zu einem positiven Image bei. Hier wird das Bild eher von der Nutzung, als von gestalterischen Qualitäten geprägt. Es fehlt auch hier das, was auch von den Bürgerinnen und Bürgern immer wieder angemahnt wird: der Flair. Beide Einkaufsbereiche sind geprägt durch eine inhomogene Bebauung, mangelnder räumlicher und gestalterischer Qualitäten.

Obertshausen ist mit wenigen prägnanten Merkzeichen (prägnante Einzelgebäude oder Platz- und Straßenräume) ausgestattet. Die Gebäude, die prägnante Merkzei-

chen im Stadtgefüge darstellen, wie z. B. die Kirchen und die Rathäuser, liegen in den Ortskernen, aber auch in den neueren Stadtbereichen. Hausen hat dabei eine größere Anzahl von prägnanten Einzelgebäuden aufzuweisen, aber wenige markante Stadträume; in Obertshausen ist es umgekehrt. Grundsätzlich muss auch hier Strategieansatz sein, bei Neubauten einprägsame Gebäude und Freiflächen von hohem architektonischem Niveau zu errichten, um das Manko der Beliebigkeit und Gesichtslosigkeit zu beheben.

Die Wohngebiete der 1940er und -60er Jahre sind durchweg von guter Qualität, nicht nur die Einfamilienhausgebiete, sondern auch die Gebiete mit Geschosswohnungsbau. Als besonders ortsbildprägend sind die Wohngebiete um das Bürgerhaus in Hausen zu nennen. Hier liegen große zusammenhängende homogene Quartiere, die auch gute Beispiele der modernen Wohn- und Siedlungsplanung darstellen.

In den meisten Stadtbereichen, die nach dieser Zeit entstanden sind, scheint Obertshausen eher planlos gewachsen zu sein. Bereiche mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausgebiete finden sich wahllos, auch kleinräumlich gemischt, nebeneinander. Insbesondere die stark verdichteten Neubaubereiche

der letzten Jahre sind ohne erkennbare städtebauliche Ordnung in die Stadt eingefügt.

Weitere Informationen zum Ortsbild können der im Jahr 2018 stattgefundenen Bürgerbefragung „Endfassung 1. Bürgerbefragung Obertshausen, Stand 15.05.19“ (siehe Anlage) entnommen werden.

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.2 BUNDESSTRASSE B448

Besonders störend ist die inhomogene Stadtstruktur entlang der Stadteinfahrten und im zentralen Bereich am Einkaufszentrum und in der Gathof-Kreuzung. Auch in den Äußerungen zum Image der Stadt wurden diese neueren Wohnquartiere als störend empfunden.

Die Hauptdurchfahrten von Obertshausen sind aber gerade durch diese Bereiche geprägt und geben den Eindruck von Inhomogenität und mangelnder räumlicher Gestaltqualität, obwohl abseits der Hauptstraßen sehr qualitätsvolle Wohnbereiche dominieren. Auch hier ist der Strategieansatz, zukünftig bei Neuentwicklungen nur stadtplanerisch qualitätsvolle Bereiche entstehen zu lassen, um so an die „alten“ Qualitäten anzuknüpfen.

Die Bundesstraße B448 hat dabei ihre ganz eigene Geschichte. Die autobahnähnlich ausgebaute vierstreifige Bundesstraße zwischen dem Bieberer Berg und der Tannenmühle folgt im Bereich Obertshausen und Hausen grob dem Verlauf der alten historischen Fernstraße von Frankfurt nach Seligenstadt und weiter nach Franken – dem sogenannten „Frankfurter Weg“, „Bieberer Pfad“ oder „Die Alte Straße“. Die im Jahr 1818 fertiggestellte Chaussee von Offenbach nach Seligenstadt hatte bis etwa 1983/1984 Bestand.

Die Klassifizierung als Bundesstraße zum 1. Januar 1963 zeigte schon damals die Bedeutung der Straße.

Am 15. Juli 1971 trat der Planfeststellungsbeschluss zum „zweibahnigen Ausbau und zur teilweisen Verlegung der Bundesstraße“ in Kraft. Vor allem zur Entlastung des Offenbacher Stadtteils Bieber wurde die B448 dann ab August 1972 nach Norden verlegt und führt seit 1976 zweibahnig zur Kreuzung mit der Landesstraße 3117, der sogenannten „Gathof-Kreuzung“.

An dieser Kreuzung stand lange ein Gasthaus. Das Haus fiel in der Nacht des 28. Juli 1998 einem Feuer zum Opfer. Das benachbarte Autohaus nutzte den freigewordenen Platz und ließ dort einen Verkaufsraum errichten.

Die Tempelhofer Straße in Hausen – vor der Zusammenlegung von Hausen und Obertshausen war das die Offenbacher Straße – erhielt ab April 1976 eine Anbindung an die Kreisstraße K191 nach Lämmerspiel und von dort an die B448. Bereits ein Jahr darauf war diese Westaufahrt von Hausen fertiggestellt und konnte am 24. Mai 1977 dem Verkehr übergeben werden. Dieser Zubringer durchzieht auf etwa 229 Metern Länge Waldflächen der Gemarkung Lämmerspiel.

Im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung des Landes Hessen ließ die Gemeinde Hausen ab November 1976 parallel zur Frankfurter Straße und zur Maingaustraße einen Lärmschutzwall aufschütten. Ihm folgte zur Sicherung des Fußverkehrs – ebenfalls auf Kosten Hausens – im August/September 1976 der Bau einer Fußgängerbrücke an der Gathof-Kreuzung.

Ursprünglich sollte die B448 als „Schnellstraße“ sogar über Offenbach hinaus nach Bad Vilbel verlängert werden. Bürgerinitiativen aus Obertshausen, Offenbach, Bad Vilbel und aus dem Rodgau protestierten gemeinsam gegen das Projekt. Sie sahen es als „landschaftszerstörend“ sowie „städtetrennend“ an. Zumindest einen Teilerfolg konnten die Umweltschützer verbuchen, denn die neue B448 endet auch heute noch am Bieberer Berg.

Ab Anfang 1988 entstand im Bereich der Robert-Koch-Straße eine Lärmschutzwand mit der malerischen Bezeichnung „Semiramis“. Die hängenden Gärten in Babylon gehörten zu den Weltwundern der Antike. Mit Erde gefüllt, begrünt und überwachsen soll die Wand bzw. der Wall vor dem Lärm der B448 schützen und zudem Autoabgase absorbieren.

Die 1976 errichtete Fußgängerbrücke am Einkaufszentrum - im Volksmund „Bürgermeister-Müller-Gedächtnis-Brücke“ genannt - wurde wegen ihrer steilen Rampen auf beiden Seiten kaum genutzt. Sie wurde Anfang der 2000er Jahre durch eine neue Fußgängerbrücke, die wenige hundert Meter Richtung Offenbach versetzt errichtet wurde, ersetzt. Eine zweite Fußgängerbrücke über die Bundesstraße auf der Höhe des Neuwirtshauses bzw. am heutigen Standort von Holzland Becker entstand 1988 ebenso wie die Brücke an der Tannenmühle.



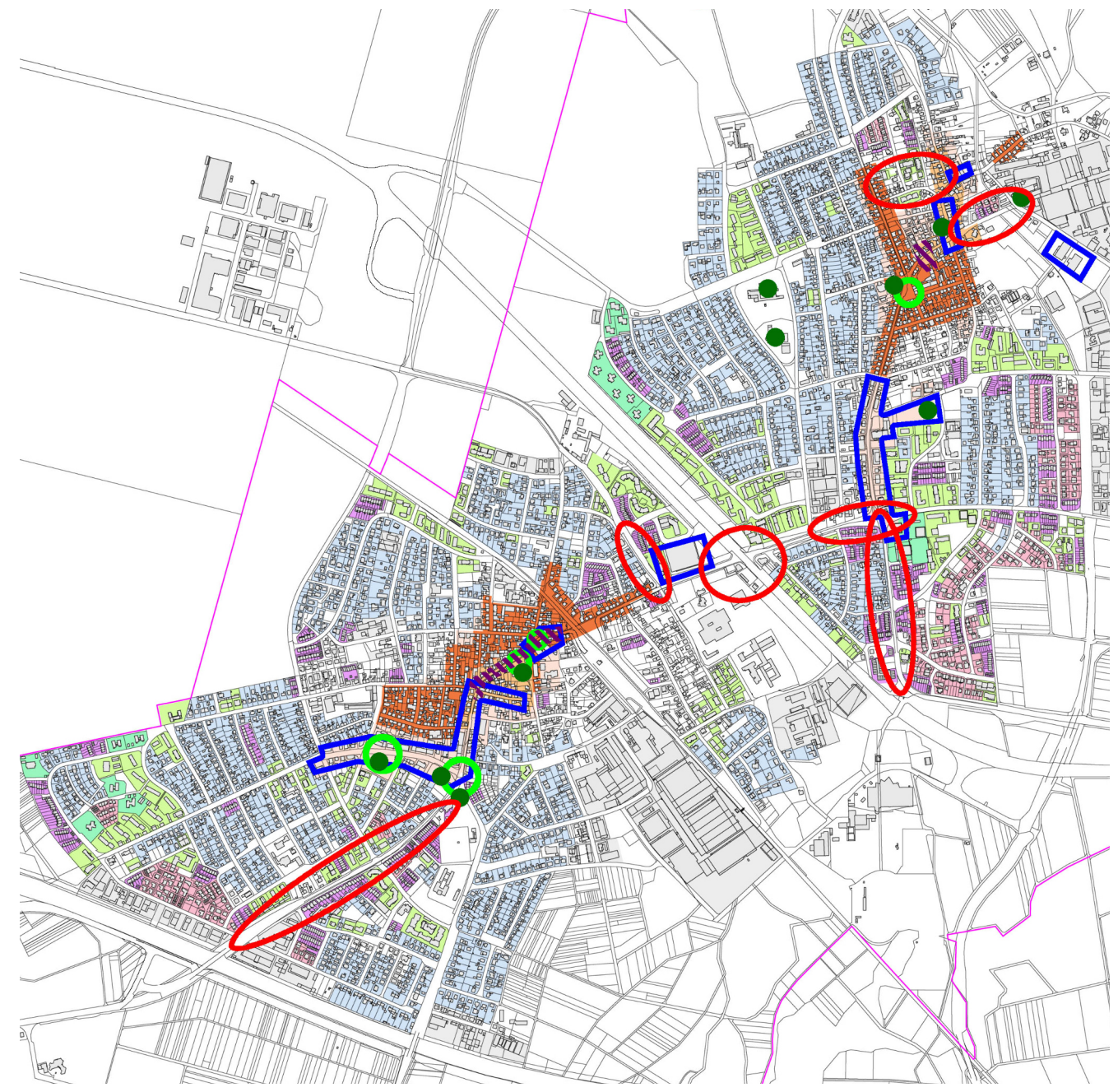
## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.3 STADTSTRUKTUR UND STADTBILD



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <span style="color: blue;">■</span> Freistehende Gebäude (1-3 WE) | <span style="color: lightgreen;">■</span> Geschosswohnungsbau Zeilen  | <span style="color: gray;">■</span> Gewerbe/Industrie |
| <span style="color: red;">■</span> Stark verdichteter EFH-Bau     | <span style="color: green;">■</span> Geschosswohnungsbau Punktgebäude | <span style="color: orange;">■</span> Ortskern        |
| <span style="color: purple;">■</span> Reihenhäuser                |   |   |

Abb.: Stadtstruktur, Quelle Planungsgruppe Darmstadt, 2007



- |  |  |   |
|--|--|---|
| <span style="color: orange;">■</span> Mittelalterlicher Ortskern | <span style="color: green;">○</span> Markante Stadträume | <span style="color: purple;">▨</span> Bereich mit schlechter Bausubstanz, desolate Freifläche |
| <span style="color: red;">■</span> Gründerzeitlicher Ortskern    | <span style="color: blue;">□</span> Funktionskerne       | <span style="color: red;">○</span> Inhomogene Stadtbereiche                                   |
| <span style="color: green;">●</span> Merkzeichen                 |  |   |

Abb.: Stadtbild - Gesamtstadt, Quelle Planungsgruppe Darmstadt, 2007



## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.4 GRÜNFLÄCHEN UND NATURSCHUTZ

Das Naturschutzgebiet Gräbenwäldchesfeld von Hausen (NSG-Kennung 1438017) umfasst einen rund 5,4 Hektar großen Wiesenbestand, der sich im Stadtgebiet von Obertshausen befindet. Das Gebiet wurde am 26. Mai 1986 von der Oberen Naturschutzbehörde einstweilig sichergestellt. Es setzt sich aus artenreichen Feuchtwiesen mit zwei Amphibienteichen, Großseggenrieden und Röhricht zusammen.

Dieser Naturraum beherbergt seltene Pflanzen- und Tierarten, insbesondere Orchideen. Die endgültige Ausweisung als Naturschutzgebiet „Gräbenwäldchesfeld von Hausen“ erfolgte am 10. Dezember 1990. Zweck der Unterschutzstellung ist es, die artenreichen Feuchtwiesen, die Röhrichte und Groß-Seggenriede mit ihren seltenen Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu sichern.

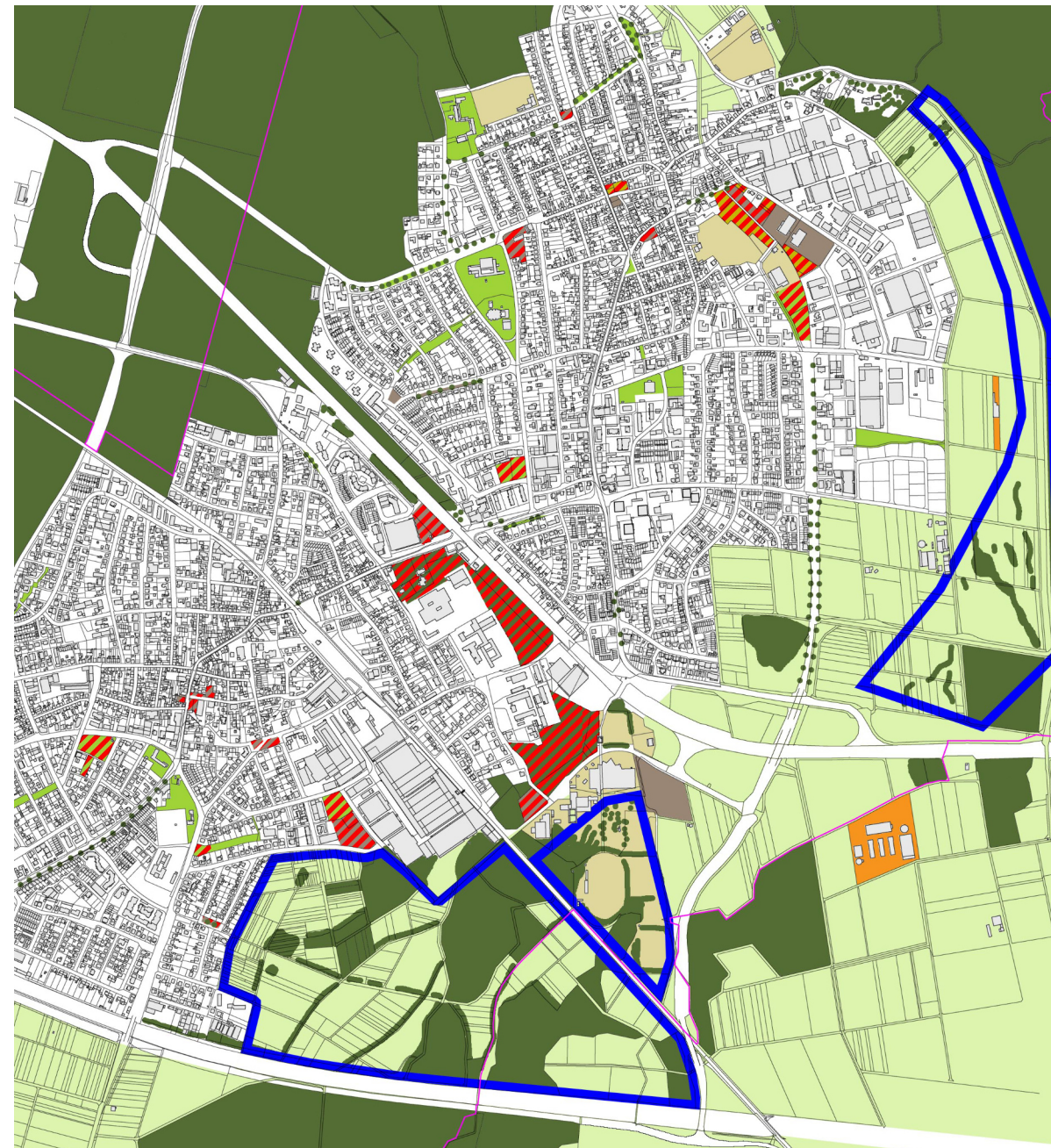
Das Naturschutzgebiet Hochbruch von Hausen (NSG-Kennung 1438003) befindet sich überwiegend im Stadtgebiet von Obertshausen im Landkreis Offenbach und zu einem geringeren Teil im Gebiet von Hanau im Main-Kinzig-Kreis in Hessen. Es umfasst einen rund 112 Hektar großen, weitgehend bewaldeten Bereich östlich des Obertshausener Stadtteils Hausen. Im Nordosten des Naturschutzgebiets grenzt der Hanauer Wildpark Alte Fasanerie an. Das Gebiet erstreckt

sich in einer leichten Senke auf der höchstgelegenen linksmainischen Terrasse des nördlichen Maintales. Der Boden ist größtenteils Schwemmland, das von Tonlinsen durchsetzt ist. Ablagerungen von Torfen lassen sich in Mulden und Senken antreffen.

Der Wiesenanteil beträgt etwa 10 % der Gesamtfläche des Hochbruchs, der Rest besteht aus Wald (vorwiegend Kiefern-, aber auch Schwarzerlenwälder). Ein Fünftel der gesamten Waldflächen ist Grenzwirtschaftswald. Zweck der NSG-Ausweisung ist der Schutz des Gebietes mit seinen seltenen Pflanzenarten vor Eingriffen.

Das Naturschutzgebiet Hengster (NSG-Kennung 1438002) umfasst einen rund acht Hektar großen Waldbestand, der sich überwiegend im Stadtgebiet von Rodgau und zu einem kleinen Teil im Gebiet von Obertshausen befindet. Es gilt als eines der ältesten Naturschutzgebiete Hessens bzw. Deutschlands. Der Hengster ist ein ehemaliges Moorgebiet, das Anfang des 20. Jahrhunderts aufgrund seiner bemerkenswerten Flora überregional bekannt war. Bereits 1821 wurde das Areal als „botanisches Schatzkästlein“ entdeckt.

Es zog Forscher aus der ganzen Welt an, die eine Moorlandschaft vorfanden, welche bis ins sogenannte



Wald, Baumgruppen  
 Landwirtschaftliche Fläche  
 Grünanlage  
 Sportfläche  
 Markante Allee/Baumreihe

Brache  
 Großer Parkplatz  
 Negatives Erscheinungsbild  
 Störung des Landschaftsbildes  
 Besonders hochwertige Erholungslandschaft

Abb.: Grünflächen/Landschaftsbild, Quelle Planungsgruppe Darmstadt, 2007

Kreuzloch reichte. Wasserdurchlässige Flug- und Dünensande sorgten für einen nährstoffarmen Boden. Eine Reihe von Hochmoorpflanzen war zu finden, darunter zahlreiche Seltenheiten, u. a. Orchideen.

Noch bis 1995 konnte der Sonnentau, eine fleischfressende Pflanze, im Gebiet nachgewiesen werden. Ferner gediehen viele weitere, heute ausgestorbene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten.

Um 1930 wurden für die Landwirtschaft mehrere Gräben gezogen und das Areal entwässert. Anfang des 21. Jahrhunderts ist der Hengster in weiten Teilen ein trockener Bruchwald mit Erlen und Birken, dem vor allem historische Bedeutung zukommt.

Im Heimatmuseum Obertshausen ist dem Gebiet eine Dauerausstellung gewidmet. Die Geschichte des Hengsters von 1884 bis 1969 wurde in zwei Büchern dokumentiert.

Die Wohngebiete beider Stadtteile sind gut durchgrünt; auch die Bereiche mit Geschosswohnungsbau haben in der Regel großzügige Freiflächen. In den Wohngebieten der 1950er und -60er Jahre sind in beiden Stadtteilen quartiersinterne Grünanlagen hergestellt worden. Als Beispiel hierfür sei die „Grüne Lunge“ zwischen der Von-Stauffenberg-Straße und der Mozartstraße genannt.

Diese kleinen blockdurchquerenden oder auch straßenbegleitenden Grünanlagen stellen eine hohe Qualität für Obertshausen dar, die bei innerstädtischen Verdichtungen unbedingt erhalten bleiben sollten.

Die großen innerstädtischen Parkplätze sind fast alle in einem unbefriedigenden Zustand, meist vollflächig versiegelt und unbegrünt.

Die große Sportfläche des TV Hausen, zentral gelegen im Stadtgebiet von Hausen, ist wegen der direkten Nähe zu den Wohngebieten im Prinzip positiv zu bewerten. Kritisch gesehen werden muss allerdings die Belastung der umgebenden Wohnbereiche durch die Lärmimmissionen, die von Training und Veranstaltungen ausgehen. Außerdem werden die Wohngebiete durch die Sportflächen von den Einzelhandelsbereichen an der Feldstraße und im historischen Ortskern getrennt.

Die direkt an die Sportflächen angrenzenden Brachflächen geben dem gesamten Bereich zwischen Gewerbegebiet an der Feldstraße und um den Ortskern von Hausen einen negativen Charakter.



## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.5 WETTBEWERBSGEBIET

Das Wettbewerbsareal umfasst, einschließlich Straßenraum, eine Fläche von ca. 19 Hektar. Die an die Bundesstraße angrenzenden Flächen befinden sich überwiegend in städtischer Hand. Die einzelnen Abschnitte von Norden bis Süden lassen sich wie folgt beschreiben:

1. Der nördliche Abschnitt zeichnet sich durch einen Wald und freistehende Bäume aus, die an das Wettbewerbsgebiet anknüpfen.
2. Daran anschließend - südlich der B448 - befinden sich das Schützenhaus SV Diana 03 Hausen e.V. und daran angrenzend der städtische Bauhof sowie im Bereich zwischen den Wohngebäuden und der B448 ein Bolzplatz (alles innerhalb Wettbewerbsgrenze) und nördlich der B448 Punktgebäude mit Geschosswohnungsbau (außerhalb Wettbewerbsgrenze).
3. Der weiterführende Verlauf der B448 in die südliche Richtung wird durch Zeilenbauten mit Geschosswohnungsbau, teilweise Reihenhäuser in zweiter Reihe hinter den Zeilenbauten sowie Gewerbegebäude gekennzeichnet. Die Zeilenbauten und die Reihenhäuser befinden sich nicht innerhalb der Wettbewerbsgrenze. Bei der gewerblichen Einrichtung im Bereich der Gathof-Kreuzung handelt es sich um ein Einkaufszentrum (HIT Lebensmittel-

markt mit weiteren kleineren Geschäften wie Bäcker, Textildiscounter, Apotheke) und einem Fitnessstudio im Obergeschoss und einem großen vorgelagertem Kundenparkplatz.

4. Südlich der Gathof-Kreuzung befindet sich entlang der B448 ein bewaldeter Bereich, der sich bis zu dem gewerblichen Bereich (Holzland Becker) im Süden erstreckt und im Wettbewerbsgebiet integriert ist. Es handelt sich hierbei um einen Restwaldbestand. Denn noch vor ca. 60 Jahren war der Bereich zwischen den damals noch eigenständigen Gemeinden durch ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet und die dadurch verlaufende Straße getrennt. In diesem Waldstück befindet sich auch die 1952/1953 erbaute evangelische Waldkirche. Noch bevor die eigenständigen Ortschaften Hausen und Obertshausen zusammengelegt wurden, wurden die Kirchengemeinden Hausen und Obertshausen zusammengeschlossen. Der gewählte Bauplatz für die eigene Kirche im Eichenwald lag für beide Orte zentral und war somit bereits ein frühes sichtbares Zeichen der enger werdenden Verbindung zwischen den Ortsteilen. Direkt an der Kreuzung befindet sich ein Gebraucht-

wagenhändler mit verschiedenen Nebengebäuden für die Autoreinigung/-reparatur. Die sich südlich an die Waldkirche anschließenden weiterführenden Schulen liegen außerhalb der Wettbewerbsgrenze. Es handelt sich zum einen um die Georg-Kerschensteiner-Schule, eine Berufsschule, die verschiedene Schularten anbietet und zum anderen um die Hermann-Hesse-Schule als kooperative Gesamtschule ohne Oberstufe mit den Schulzweigen Gymnasium, Real- und Hauptschule. Nordöstlich der B448 gibt es in diesem Bereich freistehende Gebäude mit ein bis drei Wohneinheiten, die sich außerhalb der Wettbewerbsgrenze befinden.

5. Der südliche Bereich des Wettbewerbsgebietes umfasst im Wesentlichen den Straßenraum. Die südlich angrenzende Fläche beinhaltet Tennisplätze und das Gelände des Schäferhundevereins. Nördlich der B448 befinden sich landwirtschaftliche Flächen, Flächen für ökologische Vernetzungselemente (gem. RAK, Regionales Agrarumweltkonzept) sowie einzelne Biotop. Für die südlich an die B448 angrenzenden Flächen ist eine gewerbliche Entwicklung erwünscht. Die Flächen nördlich der B448 sollen landschaftsgestalterischen Maßnahmen vorbehalten sein.

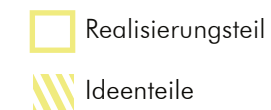


Abb.: Luftbild Wettbewerbsareal



### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.1 ZIELSETZUNGEN

Die Wettbewerbsaufgabe steht unter dem übergeordneten Ziel, die Anbindung und Verbindung beider Stadtteile zueinander zu stärken und diesen Bereich zu einem zentralen mittleren Stadtbereich zu entwickeln, der eine Zusammengehörigkeit erkennen lässt bzw. ermöglicht.

Dabei sind folgende Einzelaspekte zu berücksichtigen:

##### Physiognomie:

- Stadtraum
- Stadteingänge
- Innere Stadtkontur

##### Verkehr:

- Straßenrückbau, Integration einer Radschnellwegtrasse
- Umgestaltung/Anpassung der Gathof-Kreuzung
- Vernetzung der Stadtteile im Hinblick auf die MIV Anbindung Schaffung von weiteren barrierefreien Querungen für den Fuß- und Radverkehr
- Öffentlicher Nahverkehr
- Mobilitätskonzept

##### Nutzungen:

- Neukonzeption des Straßenraums
- Nachverdichtung und Schaffung von stadortaffinem Wohnraum mit

einem Anteil von ca. 30% geförderten Wohnungen

- Ergänzung von gewerblichen und sonstigen Einrichtungen vorzugsweise in den EG-Zonen
- Ergänzung soziale Infrastruktureinrichtungen

##### Klimaaspekte und Umweltbelastung:

- Klimaanpassungsfähigkeit
- Biodiversität
- Umweltbelastung Lärm
- Regenwassermanagement

##### Freiraum:

- Schaffung qualitätsvoller orts- und nutzungsbezogener Freibereiche
- Etablierung öffentlicher Aufenthaltsorte
- Entwicklung des Restwaldbestandes im Bereich der Waldkirche als Erholungsbereich mit Ruhezeiten und Durchwegung
- Gebäudebezogene Maßnahmen wie Dachbegrünung und -gärten, Fassadenbegrünung, etc.

#### 3.2 PHYSIOGNOMIE

##### Stadtraum:

Der Rückbau der Durchfahrtsstraße bietet für Obertshausen die historische Chance, die Präsenz des motorisierten Verkehrs zurückzudrängen und einen Stadtraum zu entwickeln, der als identitätsstiftende zentrale Mitte die beiden Stadthälften miteinander verknüpft und eine Schanierfunktion zwischen den beiden Stadtteilen erfüllen kann.

Das heutige städtebauliche Vakuum soll mit Inhalten gefüllt werden. Dabei sollen die Potentiale des Ortes berücksichtigt und auf die jeweiligen Nachbarschaften in angemessener Weise reagiert werden. Es soll ein innerstädtischer Stadtraum entstehen, der dem Ort Obertshausen eine neue Identität verleiht und das Zusammenwachsen der beiden Stadteile dokumentiert. In Folge der Neukonzeption und der Erlebarmachung des bisherigen Verkehrsraums erfährt die Stadt so eine völlig neuartige Wahrnehmung.

##### Stadteingänge:

Die Siedlungsbeschränkung nach Westen und Osten bietet das Potential die Stadteingänge erlebbar zu machen und den Eintritt in den Stadtkörper zum Erlebnis werden zu lassen.

Vom Nordwesten her kommend sind die beidseitig der B448 angrenzen-

den Stadtbereiche kaum zu sehen, da diese durch die Randbegrünung sehr gut abgeschirmt sind. Die Punkthäuser sowie die Zeilenbebauung auf der Hausener Seite sind nur vereinzelt durch die Bäume hindurch zu sehen. Auf der anderen Seite wird der Waldstreifen im Bereich des städtischen Bauhofes unterbrochen, die Lagerflächen wirken wenig einladend.

Vom Südosten her kommend prägt insbesondere das ansässige Gewerbe Holzland Becker den Bereich. Bereits im Stadtentwicklungskonzept ist dieser gesamte Ortseingangsbereich als mangelhaft aufgenommen. Auch der angrenzende Waldbereich sowie die Lärmschutzmauer in Richtung Gathof-Kreuzung wirken wenig einladend.

##### Innere Stadtkontur:

Obertshausen hat wegen der starken Trennwirkung der durch den Ort führenden B448 auch innerörtliche Konturen und Eingänge. Die Ausbildung auf den beiden Straßenseiten, also zum Ortsteil Hausen beziehungsweise Obertshausen hin, sind sehr unterschiedlich. Auf Hausener Seite prägen unattraktive Lärmschutzanlagen das Erscheinungsbild. Die Seite nach Obertshausen wird von ungepflegten Rest-Waldflächen geprägt.

### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.3 VERKEHR

Die Verkehrssituation in Obertshausen ist durch drei Hauptverkehrsachsen geprägt - die Autobahn A3, die S-Bahn-Strecke von Frankfurt nach Rödermark/Ober-Roden und die Bundesstraße B448. Somit sind eine sehr gute überörtliche Anbindung und kurze Wege in die umliegenden Städte gegeben. Die parallele Anordnung dieser Verkehrsachsen im Ost-West-Verlauf führt jedoch durch das Vorhandensein von wenigen Schnittstellen auch zu einer Zerschneidung des Stadtgebietes. Die Querung der S-Bahn-Strecke erfolgt im zentralen Ortsgebiet durch den so genannten Omegatunnel, welcher den ehemals beschränkten Bahnübergang im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Verbindung ersetzt hat.

Von Anwohnern werden besonders wegen der Autobahn A3 und der Bundesstraße B448 starke Lärmimmissionen bemängelt. Nach Erläuterung des zuständigen Amtes für Straßen- und Verkehrswesen sind Lärmschutzmaßnahmen im ausreichenden Umfang vorhanden. Entlang der B448 ist zum Ortsteil Hausen hin eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall vorhanden, so dass die angrenzende Bebauung vom direkten Lärm weitgehend abgeschottet ist, nach Süden hin fehlen Lärmschutzmaßnahmen jedoch vollständig.

Beeinträchtigungen durch Fluglärm des Frankfurter Flughafens spielen in etwa die gleiche Rolle, wie in anderen umliegenden Gemeinden auch.

Umfangreiche Untersuchungen und Aussagen zu Lärmimmissionen sind in der Lärminderungsplanung des Umlandverbandes Frankfurt und Region Rhein-Main betrachtet worden (Stand Dezember 2000). Daraus geht hervor, dass gerade im Gesamtkonfliktplan Nacht (22 - 6 Uhr) fast das gesamte Stadtgebiet Obertshausens von nennenswerten Überschreitungen durch kumulierte Lärmquellen betroffen ist.

Die örtliche Erschließung erfolgt aus Süden über die Heusenstammer Straße sowie den Rembrücker Weg. Über diese Straßen erfolgt vorzugsweise die Erschließung des Ortsteils Obertshausen. Die Erreichbarkeit des Ortsteils Hausen erfolgt aus nördlicher Richtung über die Friedrich-Ebert- oder Lämmerspieler Straße und setzt sich südlich über die Seligenstädter Straße fort. Die Landesstraße L3117 dient als Umgehungsstraße, welche am Erlebnisbad entlang und über die S-Bahn-Strecke führt und so eine schnelle Anbindung des Ortsteils Hausen an den Autobahnanschluss Obertshausen ermöglicht.

Die Verbindung der beiden Ortsteile über die Schönbornstraße/Bahn-

hofstraße führt zu einem starken Durchgangsverkehr in diesen Straßen, wobei bisher keine Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorhanden sind. Eine weitere Verbindung der Ortsteile besteht über die Tempelhofer Straße, die Kreisstraße K191 und Leipziger Straße.

Folgende Aspekte sind bei der Planung im Besonderen zu betrachten:

Rückbau von einer vier- zu einer zweispurigen Stadtstraße mit reduzierter Geschwindigkeit:

Die B448 ist derzeit eine anbaufreie vierspurig ausgebaute Bundesstraße außerhalb geschlossener Ortschaften. Träger der Straßenbaulast ist der Bund. Zirka jeweils 250m vor der Gathof-Kreuzung ist die Geschwindigkeit in Fahrtrichtung der Kreuzung auf 60km/h reduziert, im Übrigen beträgt sie 80 bzw. 100km/h.

Der seit Jahren bestehende Wunsch, etwas an der Ausprägung der B448 zu ändern, ist auch im Stadtentwicklungskonzept aufgeführt. Überlegungen zur Tieferlegung oder Untertunnelung der Bundesstraße werden aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt.

Der mittlere Stadtbereich soll so umgedacht werden, dass die B448 einen Rückbau von einer vier- zu einer zweispurigen Straße erfährt

und von einer Durchfahrtsstraße hin zu einer Stadtstraße entwickelt wird.

Als Grundannahme ist davon auszugehen, dass die B448 im Bereich zwischen Tannenmühlkreisel (Anschluss an die B45) im Osten bis zur Stadtgrenze Offenbach im Westen zweistreifig mit Gegenverkehr geführt wird, begleitet von einer Raddirektverbindung (RDV), die konzeptabhängig als eigene Trasse im Zweirichtungsverkehr oder als zwei separate Streifen geführt werden kann. Die Anbindung an das überörtliche Radnetz darf unberücksichtigt bleiben.

Es soll weiterhin angenommen werden, dass die Bundesstraße in dem beidseitig der B448 bebauten Bereich von Obertshausen zu einer Stadtstraße entwickelt wird, die dann innerhalb geschlossener Ortschaften liegt und an die somit angebaut werden darf mit einer zulässigen Geschwindigkeit von max. 50km/h.

Für die Gestaltung der Straße ist somit anzunehmen, dass die Straße weiterhin eine Bundesstraße bleibt und somit auch die Verbindung von Hainburg/Seligenstadt in Richtung Offenbach bestehen bleibt. Jedoch soll der MIV zukünftig eine untergeordnete Rolle spielen. Hauptnutzer im innerstädtischen Bereich mit privilegierter Nutzung ist der Ziel- und Quellverkehr, der Radfahrer und

Fußgänger. Für die von außerhalb kommenden Autofahrer soll der mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität versehene neue mittlere Stadtbereich das Ziel sein und nicht mehr vorrangig als Durchfahrt dienen.

Umgestaltung der Gathof-Kreuzung:

Die Querung der Bundesstraße B448 wird durch eine Ampelanlage geregelt. Dieser Kreuzungsbereich der B448 bildet den größten Verkehrsknotenpunkt für den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr im Stadtgebiet. Die pro Fahrtrichtung zweispurige Bundesstraße wurde in den 1970er Jahren in ihrer heutigen Ausprägung ausgebaut. Seitdem erfolgte bereits mehrfach die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches.

Zu dem Knotenpunkt liegt eine aktuelle Verkehrserhebung der Hochschule Darmstadt vor (siehe Anlage). Schwerpunkt der durchgeführten Verkehrsuntersuchung war die Analyse der Verkehrsteilnehmergruppen der Fußgänger und Radfahrer sowie die Interaktionen mit dem Kfz-Verkehr. Der Knotenpunkt wird von den Fußgängern und Radfahrern insbesondere in den Morgenstunden zwischen 7 und 7:45 Uhr intensiv genutzt (Schüler- und Berufsverkehr). Am Nachmittag ist die Anzahl der (rückkehrenden) Verkehrsteilnehmer über einen breiteren Zeitraum ver-

teilt. Aus den Beobachtungen wird ersichtlich, dass der derzeitige Ausbauzustand der Kreuzung insbesondere für die Fußgänger und Radfahrer nicht zeitgemäß ist. Die Verkehrsinseln sind insbesondere für (Lasten-)Fahrräder und Fußgängerströme in den Morgenstunden nicht ausreichend dimensioniert.

Hinzu kommen Rückstauereignisse der Kfz, die bis in den Kreuzungsbereich hineinreichen und zu Konflikten führen.

Der Knotenpunkte ist gemäß Merkblatt zur Örtlichen Unfalluntersuchung in Unfallkommissionen (M Uko 2012) eine Unfallhäufungsstelle. Überwiegende Konfliktbereiche sind die Abbiegevorgänge.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist daher ein Schwerpunkt die Umgestaltung der Gathof-Kreuzung zu einem vor allem für Fußgänger und Radfahrer verkehrssicheren Kreuzungsbereich, der die Bedürfnisse der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer (z.B. Platzbedarf, Taktung) angemessen berücksichtigt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Que- rungsmöglichkeiten für den Nicht-MIV ebenerdig ausgeführt werden können.



### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.3 VERKEHR (FORTSETZUNG)

##### Schaffung neuer Querungen für den Fuß- und Radverkehr:

Das Wegenetz für Fußgänger ist innerhalb der Ortsteile gut ausgebaut.

Allerdings sind Querungsmöglichkeiten der Bundesstraße B448 nur an drei Stellen vorhanden, am Kreuzungsbereich Schönbornstraße/B448 (Gathof-Kreuzung) und über zwei Fußgänger-/Radwegbrücken, welche sich jeweils ca. 470m südlich beziehungsweise 400m nördlich dieser Kreuzung befinden.

Die südliche Fußgängerbrücke führt von der Von-Behring-Straße nach Süden in die Albrecht-Dürer-Straße. Diese ist aktuell noch Erschließungsstraße für Holzland-Becker. Es gibt bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine Erweiterung der Handelseinrichtung nach Süden (auf die Flächen des Tennis-Clubs) mit geänderter Erschließung ermöglicht. Die Erweiterung ist jedoch bislang nicht umgesetzt.

Diese drei Querungspunkte sind jedoch für den Fuß- und Radwegverkehr deutlich zu wenig, insbesondere da zwei von ihnen nicht ebenerdig ausgeführt sind.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind daher Vorschläge einzubringen, wie Querungen über die B448 für den Nicht-MIV ebenerdig ausgeführt

werden können und welche Stelle(n) sich dafür am besten eignen/eignet, um die angrenzenden Siedlungsbe-reiche sinnvoll anzuschließen.

##### Schaffung weiterer Querungen für den MIV, z.B. im Bereich Stettiner Straße - Dreieichstraße bzw. Albrecht-Dürer-Straße - Von-Behring-Straße:

Es ist im Rahmen des Wettbewerbs zu prüfen, ob im Bereich der Stettiner Straße - Dreieichstraße und/oder im Bereich Albrecht-Dürer-Straße - Von-Behring-Straße ergänzend zur Gathof-Kreuzung weitere Straßenverbindungen zwischen den Stadtteilen eingerichtet werden können.

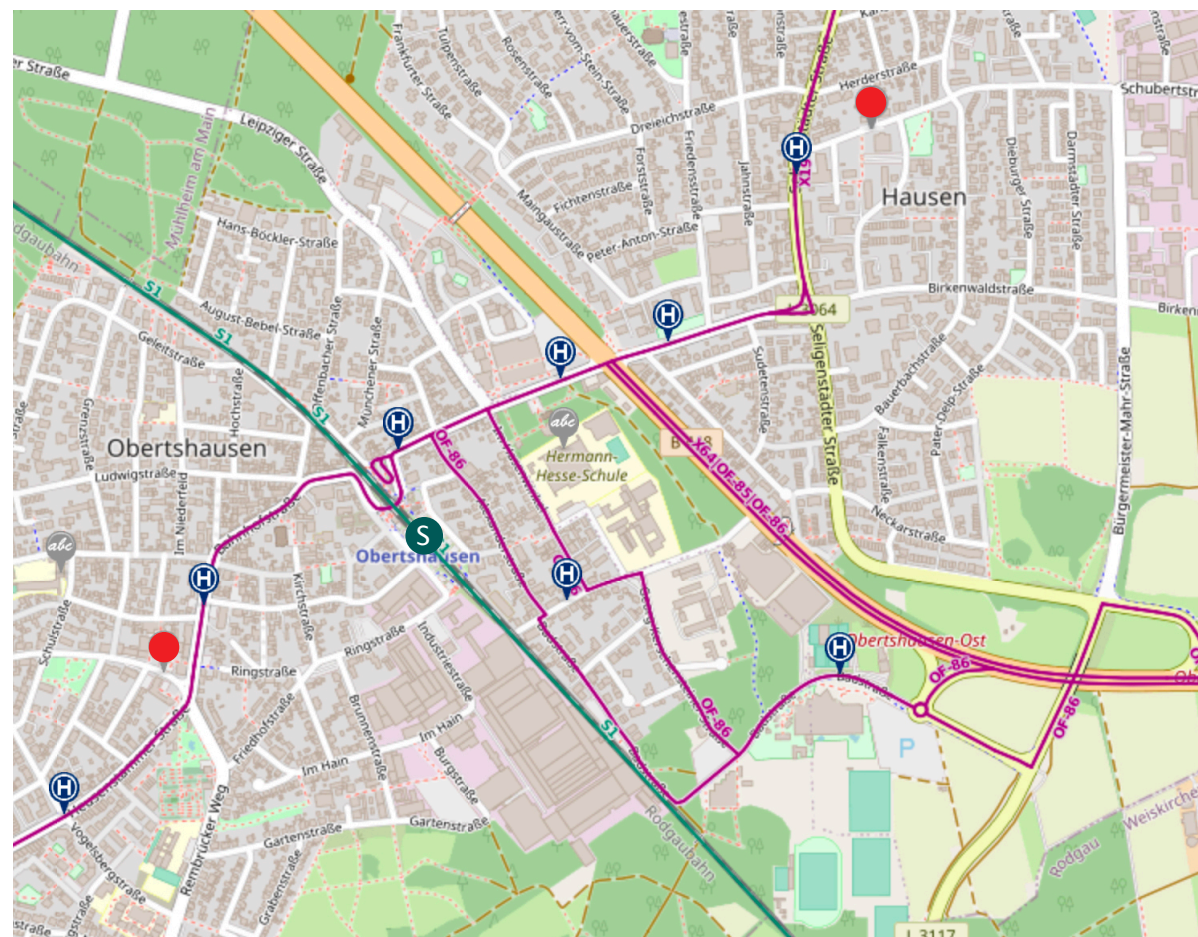
##### Öffentlicher Nahverkehr:

Die Stadt ist seit Ende 2003 mit der Linie S1 an das Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen. Direkt an der Bundesautobahn 3 gelegen ist der Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz ebenso wie der Flugplatz Egelsbach in kurzer Zeit zu erreichen. Obertshausen profitiert von der Nähe des Wirtschaftsstandortes Frankfurt am Main und dem Rhein-Main-Gebiet sowie der sehr guten Verkehrsanbindung.

Innerhalb der Stadt verkehren mehrere Buslinien, unter anderem die Offenbacher Buslinie 120, die den Stadtteil Obertshausen mit dem

Stadtteil Hausen, Mühlheim und Offenbach verbindet.

Zudem steht seit dem 01. Juli 2022 der „Hopper“ in Obertshausen zur Verfügung. Der Hopper ist ein On-Demand-Angebot der kvgOF, welches mit der Hopper-App gebucht werden kann. Weitere Infos können der Seite <https://www.kvgof-hopper.de> entnommen werden.



- Rathaus
- Schule
- Buslinie
- S-Bahn

Abb.: Liniennetzplan, Quelle RMV

##### Mobilitätskonzept:

Die Entwicklung des Bereichs B448 ist nicht abgekoppelt von dem übrigen Stadtgebiet möglich. Die Neuordnung des fließenden Verkehrs soll einhergehen mit der stadtbildverträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die visuelle Präsenz des Automobils soll zurückgedrängt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Obertshausen die fußläufige Fortbewegung grundsätzlich auf dem Prinzip der kurzen Wege beruht (S-Bahn Station in einer Entfernung von ca. 1 km), die Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten deshalb verbessert werden sollen.

Für Fahrradfahrer steht ein umfangreiches Radwegenetz zur Verfügung, das seit 1993 kontinuierlich ausgebaut wurde. Die kritischen Stellen der Hauptverkehrsachsen in der Heusenstammer Straße, der Bahnhofstraße oder auch in der Seligenstädter Straße können über alternative Routen umfahren werden.

Weiterhin ist durch die Entwicklungen im Bereich der E-Mobilität in Zusammenhang mit einem Umdenken der Gesellschaft davon auszugehen, dass der Fahrrad- und E-Mobilitätsanteil zukünftig weiter ansteigen wird.

Es ist ein alltagstaugliches Konzept zu entwickeln, wie der ruhende Verkehr organisiert werden soll. ÖPNV, Car-Sharing, Fahrrad, Roller und E-Mobilitäten sollten dabei integrale Bestandteile sein.

Damit die Konzepte von den Bewohnern und Nutzern angenommen werden, sollen die Stellplätze in zumutbarer Entfernung zu den Wohn- und Arbeitsstätten geplant werden. Eine Zuordnung zu den jeweiligen Nutzungseinheiten ist möglich, es können jedoch auch alternative Konzepte, z.B. Sammelgaragen vorgeschlagen werden.

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obertshausen (Anlage).

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wird kein Stellplatznachweis gefordert. Es soll jedoch eine Abschätzung des Stellplatzbedarfs vorgenommen werden. Konzeptionelle Aussagen und piktohafte Darstellungen zum ruhenden Verkehr und wie der Attraktivität des Fahrradverkehrs Rechnung getragen werden kann, werden erwartet.

Das Mobilitätskonzept und die prinzipielle Lage der verschiedenen Parkieranlagen sowie ihre Zu- und Abfahrten sind in Form von Piktos/Konzeptskizzen darzustellen.



### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.4 NUTZUNGEN

##### Wohnen:

Die Stadt Obertshausen erfährt aktuell eine intensive Wohnbautätigkeit, die sich durch Nachverdichtung im Innenbereich auszeichnet. Einzelne Straßenzüge beginnen ihr Bild zu verändern, Ein- und Zweifamilienhäuser mit Vorgartenbereichen weichen zunehmend Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen. Die finanziellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben zu einem deutlichen Wachstum und Wohnraumbedarf in der Rhein-Main-Region geführt, der in die umliegenden Kommunen ausstrahlt. Lagen die Durchschnittspreise in Obertshausen im Jahr 2007 noch bei 300 bis 515 €/m<sup>2</sup> für baureifes Wohnbauland, sind diese nun auf Werte von 625 bis 800 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Der Erwerb eines Einfamilienhauses für junge Familien wird somit immer weiter erschwert.

Der hier betrachtete mittlere Stadtbereich eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage vor allem für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in gemischt genutzten Immobilien.

Im Landesentwicklungsplan Hessen (2000) sowie im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (2019) sind als Mindestdichte 45 WE/ha (Bruttobauland) angegeben. Ca. 30% des geplanten Wohnraums

sollen als geförderter Wohnraum im Rahmen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes umgesetzt werden. .

Um dem künftig steigenden Anteil der älteren Menschen und ihren Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, sind entsprechende Einrichtungen oder gemeinschaftliche Wohnformen mit vorzusehen.

##### Wohnungsnaher Dienstleistungen:

Standortabhängig ist die Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken oftmals schwierig. Wohnungsnaher Dienstleistungen, Bewohnertreffs, kleingewerbliche Nutzungen, Mobilitätsstationen, Co-Working, gastronomische Angebote in geringem Umfang, etc. sollen zu einer Belebung der Quartiere beitragen. An den Straßenlagen könnten z.B. die Erdgeschosse durchgängig mit einer Geschosshöhe von ca. 3,5-4,0m geplant werden, um im Lebenszyklus der Gebäude unterschiedliche Nutzungsszenarien zu ermöglichen.

##### Gewerbenutzungen:

Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsnutzungen sind im Bereich der Gathof-Kreuzung vorhanden und sollen in das Gesamtkonzept integriert und weiterentwickelt werden.

##### Soziale Infrastruktur:

Ergänzend zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den beiden Stadtteilen sollen im Rahmen der städtebaulichen Planungen die Standorte für nachfolgende Einrichtungen mit berücksichtigt werden:

- Integration je einer 5 bis 6-gruppigen Kindertagesstätte im Bereich des jetzigen Bauhofes und im Bereich der Waldkirche mit einer BGF-Fläche von je ca. 1.500m<sup>2</sup>.
- Integration eines Jugendzentrums im Umfeld der Waldkirche mit einer BGF-Fläche von ca. 350m<sup>2</sup>.
- Schaffung von Angeboten für ältere Menschen als Institutionelle Einrichtung oder individuelle Wohnformen.

#### 3.5 KLIMAASPEKTE UND UMWELTBELASTUNG

##### Klimaanpassungsfähigkeit:

Gerade die verschiedenen Maßnahmen der Innenentwicklung bieten die Chance, über städtebauliche Lösungen einen wirkungsvollen Klimaschutz zu betreiben. Kürzere Wege, eine erhöhte Energieeffizienz durch eine kompakte Bauweise und urbane, gut erschlossene Zentren mit öffentlichen Räumen sind nur einige der Synergieeffekte, die aus Klimaschutzsicht besonders wichtig sind. Darüber hinaus soll eine Entsigelung, Wasserspeicherung und CO<sub>2</sub>-Bindung erreicht werden.

Das städtebauliche Vorhaben soll im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements nach dem Schwammstadt-Prinzip geplant werden. Die natürliche Wasserbilanz wird als Ziel angestrebt. Das bedeutet, das Wasser solange wie möglich im Stadtquartier zurückgehalten werden soll. Dachbegrünungen und Solaranlagen sollen miteinander kombiniert werden.

##### Biodiversität:

Urbaner Raum soll in der Planungskonzeption als Gefüge verstanden, in dem Grünräume als Lebensräume verschiedener Arten in die Matrix der (bebauten) Stadt mosaikartig eingebettet werden.

Aufgabe ist es, großräumige Verbindungen zwischen den Landschaftsräumen herzustellen und kleinteilige Trittsteine, die sich aus dem dem Natur- und Artenschutz, der Landschaftsplanung, der Stadtplanung sowie der (landschafts-)architektonischen Objektplanung ergeben, in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

##### Schallschutz:

Da die Nachverdichtung an einer voraussichtlich auch weiterhin viel befahrenen Stadtstraße erfolgen soll, sind aktive und passive Maßnahmen des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Durch eine geschickte Gebäudeorientierung bzw. Grundrisszonierung in Verbindung mit aktiven und passiven Maßnahmen kann dieses Ziel stadtbildverträglich erreicht werden.



### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.6 FREIRAUM

Das Freiraumkonzept der Stadt Obertshausen wurde im Zeitraum 2010/2011 erstellt. Das Freiraumkonzept konkretisiert das Handlungsfeld „Stadt- und Landschaftsbild“ aus dem Stadtentwicklungskonzept. Anhand einer Stärken-Schwächen-Analyse sowie durch Bürgerbeteiligungen wurde das Leitbild für die weitere Entwicklung der Grün- und Freiflächen und damit des Stadt- und Landschaftsbildes erarbeitet. Daraus leitet sich das Freiraumkonzept mit konkreten Biotopentwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen ab.

Als Maßnahme wird beispielsweise die Schaffung eines durchgängigen, vernetzten Wegesystems für Radfahrer und Fußgänger mit attraktiven, d.h. sicheren und komfortablen Querungen zerschneidender Verkehrsstraßen, insbesondere der B448 genannt.

Die Maßnahmen sind im Maßnahmenplan zusammengefasst. Übergeordnetes Ziel ist, die Durchgängigkeit, Wahrnehmbarkeit und Qualität der wichtigen innerstädtischen Grünverbindung zu verbessern und Möglichkeiten des Lärmschutzes zu prüfen.

Für das Wettbewerbsgebiet ist die Maßnahme S2 - Aufwertung Mittlerer Grünzug - von übergeordneter Bedeutung.

S2 ist eine Entwicklungsachse, die im Norden im Bereich Waldpark Obertshausen beginnt und sich entlang der B448 bis zum Sportgelände in der Badstraße südlich der B448 und südwestlich des bebauten Bereiches erstreckt und somit eine Grünverbindung schafft.

Innerstädtische Querverbindungen als Fuß- und Radwegeverbindungen sollen eingebunden und verstärkt werden.



#### Themenfelder

|          |  |          |                                   |
|----------|--|----------|-----------------------------------|
| <b>G</b> | Erforderliche Gutachten und Planungen        | <b>F</b> | Naherholung und Freizeit          |
| <b>Ü</b> | Organisatorische und übergeordnete Maßnahmen | <b>S</b> | Synergieprojekte Stadtentwicklung |
| <b>L</b> | Landschafts- und Ortsbild                    | <b>V</b> | Synergieprojekte Verkehr          |
| <b>N</b> | Natur (ohne Kompensationsflächen)            |          |                                   |

**F** 5  
Themenfeld der Maßnahme  
Nummer im Maßnahmenkatalog

← → Entwicklung Grünverbindungen



### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.7 FREIBEREICHE



- Entwicklungsachsen für innerstädtische „Grünspangen“
- Eingänge und Übergänge z. B. mit Leitmotiven gestalten und aufwerten
- innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindungen stärken

Abb.: Auszug Freiraumkonzept, Freiraum- und Kompensationskonzept, Stadtverwaltung Oberthausen

#### 3.8 REALISIERUNGSABSCHNITTE

Die im Wettbewerb gefundenen Lösungen sollen - auch im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Straßenraums und des Verkehrsknotenpunktes - eine abschnittsweise bauliche Umsetzung aufzeigen. Dabei sollen die Grundstücksverhältnisse, insbesondere im Bereich der Gathof-Kreuzung, berücksichtigt werden. Eine abschnittsweise Umsetzung in einem zeitlich gestreckten Rahmen von ca. 10 Jahren soll möglich sein. Die Umsetzung der Baukonzepte soll durch die Einbindung privater Immobilienunternehmen ermöglicht werden. Zur Qualitätssicherung könnten öffentliche Grundstücke z.B. im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben werden. Eine marktfähige „Korngröße“ soll definiert werden.

Die möglichen Realisierungsschritte sollen in Form eines Piktos dargestellt werden.



### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.9 EINZELBEREICHE

##### Bereich 1a, 1b, 2 und 3:

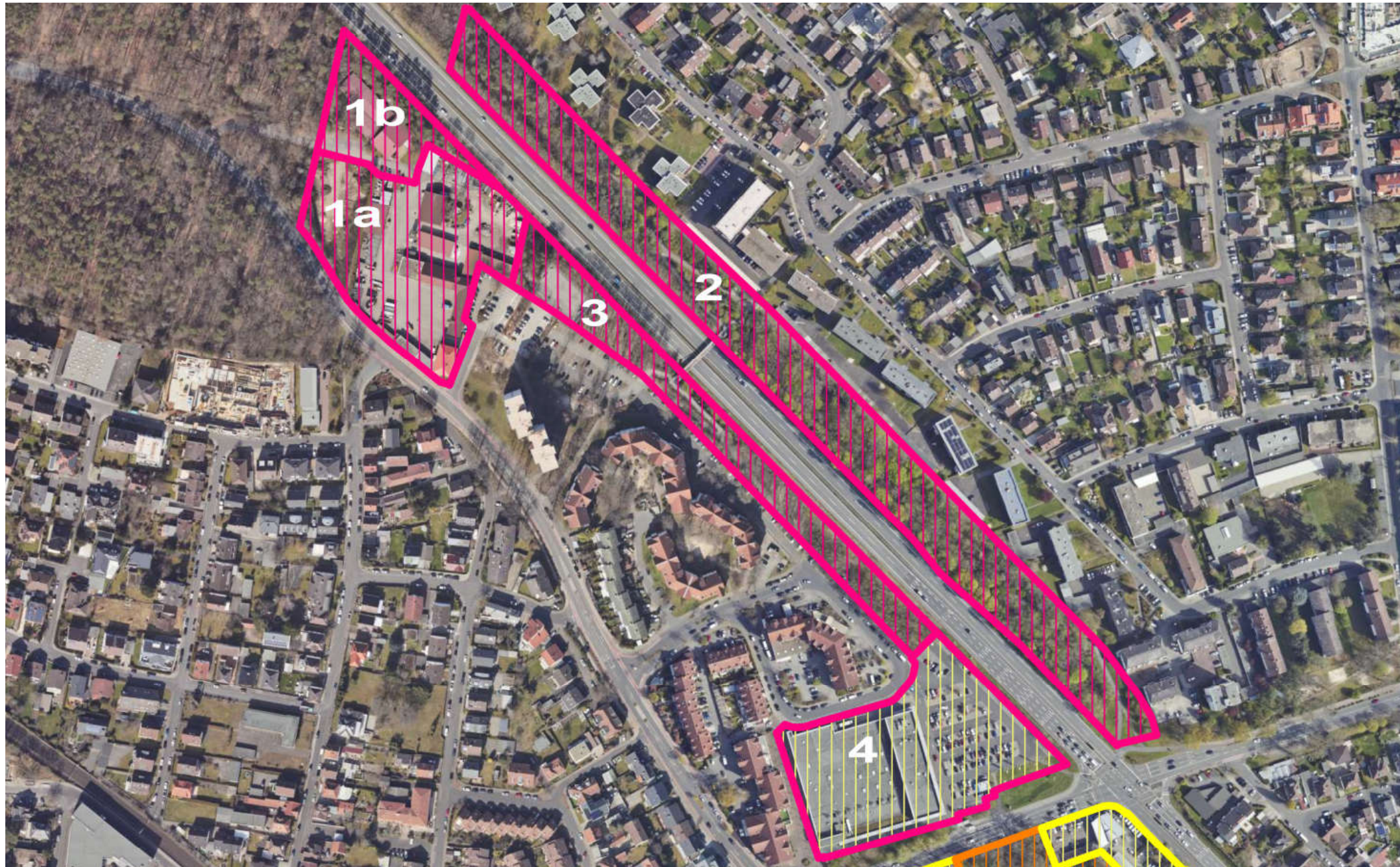
Im Bereich 1a befindet sich der Bau- und Betriebshof Obertshausen, auf dem Grundstück 1b der Schützenverein SV Diana 03 Hausen e.V.

Die restlichen Flächen (2 und 3) sind begrünte Flächen. An die begrünten Flächen knüpfen Geschosswohnungsbauten in erster Reihe und teilweise Reihenhäuser in zweiter Reihe an.

Der Bereich 2, der sich bis zur Gathof-Kreuzung erstreckt, ist momentan ein bewaldeter Lärmschutzwand, an den sich Garagen und Geschosswohnungsbau anschließen.

In diesen Bereichen soll eine Nachverdichtung erfolgen und eine 6-gruppige Kita integriert werden.

Die städtebaulichen Überlegungen sollen mit einer qualifizierten Freiraumplanung kombiniert werden.



##### Bereich 4:

Der Bereich 4 ist ein gewerbliches Areal, welches sich nicht in städtischer Hand befindet. Er besteht aus einem Vollsortimenter und weiteren ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen (Bäcker, Bekleidungsgeschäfte, Sonderposten, Handy-laden), Dienstleister (DHL/Post mit Lotto, Friseur, Nagelstudio, Sonnenstudio), Apotheke, Fitnessstudio, Bubble-Tea-Laden und Spielothek. Die Zufahrt erfolgt heute von der Leipziger- und Danziger Straße in die Königsberger Straße die in Einbahnrichtung als „Kreisverkehr“ geführt wird. Angrenzend an den Bereich 4 befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, Reisebüro, Immobilienmakler, Kiosk, Bierstube, Lebensmittelmarkt mit osteuropäischen Produkten im Norden und Westen.

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und soll als Einzelhandelsstandort erhalten werden. Es soll eine strategische Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden, wie dieses Schlüsselgrundstück langfristig entwickelt werden kann. Bauliche Ergänzungen, wie z.B. „Wohnen über Marktnutzung“ sollen geprüft werden. In Zusammenhang kann mit dem Rückbau der B448 eine Änderung der Zufahrtssituation erfolgen. Die Parkierungskonzeption ist mitzudenken.



### 3. DIE WETTBEWERBSAUFGABE

#### 3.9 EINZELBEREICHE

##### Bereiche 5 und 7:

Die Bereiche 5 und 7 grenzen an die Schönbornstraße an und sind derzeit begrünte Waldflächen mit hochsensiblen Baumbestand. Auf dem dazwischenliegenden Grundstück befindet sich die Evangelische Waldkirche Obertshausen. Westlich und südwestlich der Waldkirche liegt der Ortskern Obertshausens. Die Hermann-Hesse-Schule ist südlich der Waldkirche verortet. Der Stadt Obertshausen liegt eine Anfrage der Waldkirche zur Errichtung einer 5-gruppigen Kita im Areal 5 vor. Hier ist insbesondere der wertvolle Baumbestand zu berücksichtigen.

##### Bereich 6:

Im Bereich 6 befindet sich die Evangelische Waldkirche. Für diesen Bereich ist keine Planung vorgesehen, da er erhalten bleiben soll.

##### Bereich 8:

Auf diesem Grundstück befindet sich aktuell ein Gebrauchtwagenhändler. Die Flächen befinden sich in privater Hand. Mit dem Eigentümer gibt es derzeit keine tiefergehenden Gespräche zur künftigen Entwicklung.

Aufgrund der Lage soll der Bereich 8 im Rahmen des Wettbewerbs perspektivisch für Gewerbe-/Handelseinrichtungen entwickelt werden. Es ist Bestandteil des Wettbewerbs, für

das Areal mit Schulen, Waldkirche, Kindergarten und Jugendzentrum ergänzende Nutzungen zu überlegen. Für weitere kulturelle bzw. soziale Nutzungen sind im Stadtraum aber bereits andere Möglichkeiten gegeben.

##### Bereich 9:

Der Bereich 9 ist ein Waldstück, das Potential für eine qualitative Freiflächenentwicklung bietet. Der südliche Abschnitt im Bereich der Georg-Kerschesteiner-Schule wird hinsichtlich des Baumbestands als hochsensibel eingestuft. Der Waldbereich ist im Betriebsbuch von HessenForst als Wald mit Lärmschutz-, Klimaschutz- und Erholungsfunktion ausgewiesen. Die Hauptschicht setzt sich vorwiegend aus Kiefern sowie im geringeren Umfang aus Eichen zusammen. Es handelt sich um eine städtische Fläche, die durch das Forstamt Langen/HessenForst bewirtschaftet und gepflegt wird.

Zwischen der Kirche und dem Gebrauchtwagenhändler führt ein Fußweg durch den Wald bis hin zum südlich anschließenden Holzland Becker.

Der Bereich soll grundsätzlich als Erholungsfläche erhalten bleiben.



↔ Mögliche Wegeverbindung

Hinweis:

Für die hochsensiblen Bereiche (siehe ökologisches Gutachten) sind die relevanten Bäume zu erhalten.

Aufgrund der Lage neben der Schule sowie im Grünen sieht die Stadt Obertshausen die Planung eines Jugendzentrums in diesem Bereich vor. Für das Jugendzentrum eignet sich hierbei eher der nördliche Teil, da so ein Anschluss an die Hermann-Hesse-Schule ermöglicht wird. Das bisherige Jugendzentrum in der Bahnhofstraße ist sowohl hinsichtlich seines baulichen unzureichenden Zustands (aufgrund bauordnungsrechtlicher Mängel darf nur noch das Erdgeschoss genutzt werden) als auch aufgrund des fehlenden Außengeländes nicht mehr zukunftsfähig.

Wünschenswert ist eine Aufwertung dieses Freiraums dahingehend, dass der Bereich Ruhezone erhält und der Freiraum das allgemeine Sicherheitsbedürfnis erfüllt, so dass er auch in der dunklen Jahreszeit sicher nutzbar ist. Die Schulgelände befinden sich in der Verwaltung des Kreises Offenbach, so dass dies zunächst als Idee zu entwickeln ist.

Dabei soll eine Wegeverbindung idealerweise bereits aus dem Stadtteil Hausen heraus über die B448 kommen, so dass mit der Weiterführung über das Schulgelände eine fußläufige Verbindung sogar bis an die S-Bahn-Haltestelle entsteht.

Die Eingriffe in den Wald sollen dabei so gering wie möglich sein.



## 4. QUELLEN UND LINKS

<https://www.obertshausen.de>

<https://www.unser-stadtplan.de/Stadtplan/Obertshausen/map/Stadtplan-Obertshausen.map>

Obertshausen Stadtentwicklung und Handlungskonzept, Fachbereich Bauen, Wohnen, Umwelt und Verkehr, Stadt Obertshausen, 2008

Stadtentwicklung Obertshausen, Freiraum- und Kompensationskonzept, Unsere Stadt aktiv gestalten!, Stadtverwaltung Obertshausen, Fachbereich 07 - Bauen, Wohnen, Umwelt und Verkehr

Unser Obertshausen. Eine Zeitreise durch unsere Heimat, Heimat- und Geschichtsverein Obertshausen e.V., 2. Aufl. 2019; S.216ff.

Hinweis: Alle in dieser Auslobungsbroschüre verwendeten Textquellen, Abbildungen und Graphiken wurden, soweit nicht anders bezeichnet, von der Ausloberin zur alleinigen Verwendung in Zusammenhang mit der Durchführung dieses Wettbewerbs zur Verfügung gestellt.

Bei Verwendung der Textquellen der Ausloberin wurde keine durchgängige Kenntlichmachung im Sinne des Urheberrechtsgesetz vorgenommen.



