C

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

Nr. 2/1999 "Länger Weg II"

in der Gemarkung der Stadt Kelsterbach

mit den folgenden Anlagen:

Anlage I — Lärmschutzgutachten für die Emissionsquellen Sportanlagen, Verkehrslärm und Tankstelle in den Bebauungsplangebieten "Länger Weg II und III" mit Datum vom 2.01.2001 von Fritz Beratende Ingenieure GmbH zusammen mit diesbezüglicher Stellungnahme des Büros Fritz vom 2.07.2001

Anlage II — Machbarkeitsstudie Wasserver- und entsorgung für die Bebauungsplangebiete "Länger Weg II und III" mit Datum vom Oktober 2000 von Ingenieurbüro Frotscher + Kolb zusammen mit diesbezüglicher Stellungnahme des Büros Frotscher + Kolb vom 15.08.2001.

Stand 04.09.2001

ASAD
Arbeitsgemeinschaft Städtebau + Architektur Darmstadt
Moosbergstraße 32, 64285 Darmstadt
Tel. 06151-661943
Dr.-Ing. Thomas Heinrich

in Zusammenarbeit mit

Volker Götte
Freier Landschaftsarchitekt
Hunsrückstraße 56
65929 Frankfurt/Main-Höchst
Tel. 069-306055
Dipl.-Ing. Stefan Kappes

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
2a.	GELTUNGSBEREICH	3
2b.	DIE FLURSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH	4
3.	GRÜNDE FÜR DIE NEUAUSWEISUNG	5
4.	GRUNDKONZEPT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.	ART UND MASS DER NUTZUNG / VERSORGUNG DES WOHNGEBIETES	7
6.	ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES	9
	6.1. Stellplätze	10
7.	WASSERVERSORGUNG DES BAUGEBIETES	11
8.	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	11
9.	GRUNDWASSERSICHERUNG	12
10.	TRINKWASSERSCHUTZ	12
11.	HEILQUELLENSCHUTZ	12
12.	ENTWÄSSERUNG DES BAUGEBIETES	12
13.	ALTLASTEN	13
14.	MÜLLENTSORGUNG	13
15.	GASVERSORGUNG	13
16.	STROM-, WÄRME- UND ENERGIEVERSORGUNG	14
17.	LÄRMSCHUTZ	14
	Verkehrslärm	14
	Gewerbelärm / Tankstelle	15
	Fluglärm	15
18.	BAU-SCHUTZBEREICH FLUGHAFEN FRANKFURT/M.	15
19.	LÄRMSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN FRANKFURT/M.	15
20.	LANDSCHAFTSPLANUNG	16
21.	DATEN ZUM BAUGEBIET / FLÄCHENBILANZ	16
22.	KOSTENERMITTLUNG	17

ANHANG: Der Städtebauliche Entwurf als Übersichtsplan Länger Weg II und III

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 137), berichtigt am 16.1.1998, in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1.4.1993, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung und kommunalen Selbstverwaltung vom 23.12.1999, als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S.466) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12. 1990 (BGBl. I, 1991, S.58).

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan erfolgte am 8.11.1999. Die Planung ist dargestellt auf der Grundlage der vom Katasteramt Rüsselsheim gelieferten Katasterkarte, Stand 1998, erstellt im dxf-Format.

Der auf der Grundlage von § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 16.4.1996 (BGBL. I, S. 145) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Landschaftsplan wurde gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in allen wesentlichen Teilen in Form entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

2a. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Länger Weg II im Osten der Stadt Kelsterbach umfaßt eine Fläche von 13,36 ha . Er schließt nordöstlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Länger Weg I" an, in dessen Geltungsbereich die ausgewiesene Bebauung weitgehend realisiert ist. Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben.

Rund 7,3 ha oder 54,5% der Fläche des Bebauungsplangebietes "Länger Weg II" sind Eigentum der Stadt Kelsterbach.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes Länger Weg II ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung der Fußwegparzellen 126 und 125/4, dann durch die östliche Grenze der Parzelle 32/8 und dann in Verlängerung auf den südlichen Straßenrand der Bundesstraße 43 (Frankfurter Straße) zulaufend.
Von hier aus folgt die Grenze des Geltungsbereiches in Richtung Osten dem südlichen Straßenrand der B43, schneidet die Parzelle 36/73 und folgt dann in Richtung Süden dem westlichen Straßenrand der Südlichen Ringstraße, die Parzellen 1213/84,1213/60, 1213/82 schneidend bis zur Verschneidung mit der nördlichen Begrenzung der geplanten Straßenverkehrsfläche der verlängerten Dahlienstraße. Der Straßenrand ist definiert durch den Rand der Fahrbahn.
Die Grenze des Geltungsbereiches folgt der nördlichen Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der verlängerten Dahlienstraße bis zur Verschneidung mit der östlichen Grenze der Parzelle 1298, verläuft dann in Richtung Norden und dann Westen auf der Grenze der Parzellen 1298, 1299/1, 1301, 1322 "Gladiolenweg" bis zur Verschneidung mit der östlichen Grenze der Parzelle 1323; die Grenze des Geltungsbereiches verläuft auf der östlichen Parzellengrenze 1323 bis zur Verschneidung mit Parzelle 1046/1; hier springt die Begrenzung gradlinig auf die nordöstliche Begrenzung der Parzelle 1046/1 (Feuerreiterweg"), verläuft dann in Richtung Nordwesten auf dieser Parzellengrenze und der östlichen Grenze der Parzelle 1224 bis zur Parzelle 522/3 "Gartenstraße", springt hier gradlinig auf die nordwestliche Begrenzung der Gartenstraße und folgt ihr bis zum Übergang in die südliche Begrenzung der Wegeparzelle 126.

2b. Die Flurstücke im Geltungsbereich
in Flur 2 und Flur 7 (*) der Gemarkung Kelsterbach

963 teilw.
968 teilw.
970 teilw.
971 teilw.
972 teilw.
974 teilw.
975 teilw.
590/2 teilw.
591/2 teilw.
592/3 teilw.
592/4 teilw.
593/2 teilw.
594/2 teilw.
957/2 teilw.
958/1 teilw.
959/2 teilw.
959/4 teilw.
967/2 teilw.
976/1 teilw.
964 teilw.
965 teilw.
966 teilw.
969 teilw.

973 teilw.
1046/1 teilw.
1213/60 teilw.
1213/82 teilw.
1213/84 teilw.
36/73 teilw. (*)
522/3 teilw.
846/8 teilw.
959/5 teilw.
967/1 teilw.
978
979
980
981
985
987
988
990
991
993
995
998
1047
1049
1050
1051
1052
1053
1055
1056
1057
1058
1059
1060
1000/2
1001/5
1001/6
1002/3
1003/3
1004/1
1005/1
1048/1
1061/1
1062/1
1063/6
1065/3
1066/1
1067/2
1067/3
1068/1
1069/1
1072/1
1073/1
1074/1
1076/1
1079/1
1079/2
1080/1
1169/2
1169/6
1170/3
1171/3
1172/2
1173/2
1174/2
1175/2
1176/2
1177/4
1177/6
1178/2
1179/2
1182/5
1183/2
1184/2
1185/2
1186/2
1188/2
1193/2
983/11
983/12
983/2
984/3
984/4
992/1
992/3
992/4
992/5
997/3
997/5
999/1
999/2
999/3
999/4
982
986
989
994
996
1054
1000/1
1001/8
1003/4
1004/3
1048/2
1063/5
1064/1
1065/2
1070/1
1071/1
1075/1
1077/1
1078/2
1081/3
1167/4
1169/7
1169/9
1180/2
1181/2
1182/4
1187/2
1189/2
1191/2
1192/4
1194/2
1195/2
125/3 (*)
977/1
984/1
984/2
997/6

3. Gründe für die Neuausweisung

Die Ausweisung der Neubauflächen dieses Planes als Allgemeines Wohnbaugebiet entspricht den Zielen des Regionalplanes Südhessen (RPS) vom 22.12.2000 (StAnz. 6/2001, S. 614). Die Wohnbauflächen liegen im Siedlungsbereich Zuwachs des RPS. Im RPS wird wiederholt als Ziel der Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass "eine Verdichtung der Wohnbebauung insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen erfolgen sollte." Und sie entspricht dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000, festgestellt am 13. Dez. 2000 durch Rechtsverordnung.

Das geplante Neubaugebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltepunkte der S-Bahnlinien S8 und S9.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000, festgestellt am 13.12.2000 und bekannt gemacht am 9.1.2001 außerhalb des "Planungsraumes für den Internationalen Flughafen" und auch außerhalb des im RPS ausgewiesenen "Siedlungsbeschränkungsbereiches".

Nach den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur des RPS kann im Unterzentrum Kelsterbach "eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden".

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt, genehmigt vom Hess. Min. d. Innneren am 31.3.1987 (Staatsanzeiger Land Hessen Nr.27, 6.07.1987) mit Planstand vom 31.3.1999, ist das Baugebiet als Wohnbaufläche - Planung dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan "Länger Weg II" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes entwickelt.

Die Stadt Kelsterbach hatte zum Stichtag 2.7.1999 15.705 Einwohner.

Die Neuausweisung des Baugebietes erfolgt aufgrund des zu erwartenden Wohnraumbedarfes in Kelsterbach und ist weitgehend für den Eigenbedarf der Stadt bestimmt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der künftige Wohnraum-Bedarf durch das geplante Bauvorhaben auf dem ehemaligen Caltexgelände und der Zuwanderungsdruck durch das fertiggestellte Flight-Training Zentrum der Deutschen Lufthansa AG aufgefangen werden.
Diese Vorhaben lassen mittelfristig einen Arbeitsplatzzuwachs von ca. 12.000 - 16.000 Stellen im Raum Kelsterbach erwarten.

Aus diesem Zuwachs entsteht ein zusätzlicher Bedarf an rund 790 WE. Weitere rund 235 WE sind als Bedarf aus Entwicklungsvorhaben der Nachbargemeinden und aus der Nachfrage anderer Bauwilliger zu erwarten. Somit ist in Übereinstimmung mit den umrechenbaren Werten für den maximalen Siedlungsflächenbedarf Kelsterbachs in Tabelle 1 des Regionalplanes Südhessen 2000 (24 ha x rund 50 WE/ha. = 1200 WE) und den Untersuchungen des Umlandverbandes Frankfurt im Entwicklungsplan 2015 mit einem Neubaubedarf von rund 1025 WE zu rechnen.

Rund 470 WE dieser als Bedarf ermittelten Wohnbebauung wird im Bebauungsplangebiet "Länger Weg II" ausgewiesen. Ein weiterer Teil wird im "Länger Weg III" ausgewiesen.

4. Grundkonzept des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet Länger Weg II ist zusammen mit dem Gebiet Länger Weg III Teil eines zusammengehörigen Entwicklungsgebietes , das das bestehende Wohngebiet Länger Weg I arrondiert. Teilbereiche in der Randzone des Wohngebietes Länger Weg I, die zur Zeit noch unabgeschlossen, räumlich nicht gefaßt und in ihrer Nutzung undefiniert sind, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan geklärt werden.

Die Bebauungsstruktur ist verdichtet, um mit dem immer knapper werdenden Bauland sparsam umzugehen und Freiflächen für Grünzüge und großzügige öffentliche Räume und Plätze zu erhalten.

Die Wohnbebauung ist nach Süden orientiert, um solare Energiegewinne zu nutzen und dem bevorstehenden Energieeinsparungsgesetz zu genügen. Für die künftigen Bauherren wird auch auf diese Weise ein möglichst kostengünstiges Bauen und energiesparendes Wohnen ermöglicht.

Die Bebauung ist durch Grünzüge gegliedert, die räumlich überschaubare Quartiere schaffen und Orientierung innerhalb des gesamten Wohngebietes ermöglichen. Die Grünzüge bieten wohnungsnahe Erholungsflächen. Zudem werden sie eine ökologische Regenwasserbewirtschaftung erlauben.

Die Grünzüge bilden ein "Grünes X", das unabhängig von den Erschließungsstraßen den Planungsbereich gliedert. Das innerhalb des "Grünen X" geführte Rad- und Fußwegenetz ermöglicht es, jenseits der Verkehrsstraßen, zu Fuß oder mit dem Fahrrad die wichtigen sozialen Orte des gesamten Entwicklungsgebietes zu erreichen: Kindertagesstätte, IGS, Sportanlage, Bibliothek, Bolzplatz, Spielstationen und Spielplätze, die Kirche im Süden, den Steg über die Bahngleise im Westen und den Regionalparkweg im Osten.

Über das "Grüne X" werden die bislang relativ unverbundenen Stadtteile im Norden und im Süden des Planungsgebietes miteinander verknüpft.

Im Knotenpunkt der Grünzüge wird eine großzügig gestaltete, städtische Parkfläche entstehen. Sie ist durch Wohngebäude räumlich gefaßt und bildet eine klare, rechteckige Figur. In ihrer zentralen Lage kann sie zu einem sozialen Ort, einem Treffpunkt für die Bürger werden.

Die Zentrumsbildung wird verstärkt durch die verlängerte Dahlienstraße, die mit ihrem Straßenquerschnitt und ihrer Randbebauung mit dreigeschossigen Wohnbauten urbanen Charakter erhalten wird.

In diesem zentralen Bereich der neuen Wohngebiete Länger Weg II und Länger Weg III können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Länger Weg III am zentralen Platz Versorgungseinrichtungen ,wie Cafes und Geschäfte des täglichen Bedarfes entstehen. Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit dieser Läden ist die Versorgung des Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes gesichert. Güter des mittelfristigen Bedarfes werden durch Geschäfte am Sandhügelplatz abgedeckt, die in max. 700 m Entfernung aus dem Wohngebiet zu erreichen sind. Die Aufwertung des Sandhügelplatzes ist von der Stadt geplant. Güter des langfristigen Bedarfes sind auch in Geschäften der Nachbarstädte über Busse, Bahn und S-Bahn gut erreichbar.

Alle Verkehrsflächen - sowohl die Erschließungsstraßen als auch die Wohnstraßen sind im Querschnitt minimiert, um die städtischen Erschließungskosten und damit letzlich auch die Grundstückskosten gering zu halten. Die Versiegelung des Bodens soll aus ökologischen, insbesondere klimatischen Gründen so gering wie möglich gehalten werden.

Die Erschließungsstraßen werden einseitig mit Bäumen überstellt und die Dahlienstraße wird Allee-Charakter erhalten, um den zentralen Ort zu betonen.

Die Emissionen der Südlichen Ringstraße werden durch eine begrünte Lärmschutzanlage von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die Anlage wird in eine 15 bis 20 m breite, landschaftsplanerisch gestaltete, öffentliche Grünfläche eingefügt, in der ein Fuß- und Radweg als Teil eines Rundweges um das gesamte Planungsgebiet geführt wird. Durch angelagerte Spielstationen wird er Aufenthaltsqualität erhalten.

5. Art und Maß der Nutzung / Versorgung des Wohngebietes

Entsprechend seiner Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von vorwiegend 0,8 und im zentralen Bereich an der verlängerten Dahlienstraße von 1,2 ausgewiesen werden.

Die Wohnbebauung wird teils als Eigenheimbebauung und teils als Geschoßwohnungsbau erstellt, um eine ausgewogene soziale Mischung zu erreichen.

Das Wohnungsangebot soll durch bewußt unterschiedliche Arten der Wohnbebauung, wie freistehende Einfamilienhäuser, Eigenheime in halboffener Bauweise, Kettenhäuser, Baugruppen für Bauherrengemeinschaften und Geschoßwohnungsbauten, erweitert werden. Durch diese Vielfalt der Baumöglichkeiten wird den unterschiedlichen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten der Interessenten Rechnung getragen und eine soziale Durchmischung und städtebauliche Vielfalt erreicht werden.

Tabelle 1

Gebäude- und Wohnungsschlüssel Bebauungsplan "Länger Weg II"

Art der Bebauung	Zahl der Gebäudeeinheiten	WE / Gebäude durchschnittlich	Zahl der Wohneinheiten
Geschoßbau (ohne Sekundärbauten)	6	---	141 (1)
Reihenhäuser	130	1,2	156
Kettenhäuser	46	1,2	55
Freistehende Eigenheime in Grenzbebauung	16	1,2	19
Freistehende Eigenheime	50	1,5	75
Bauherrengemeinschaft	ca. 20 (2)	1,2	24
zusammen	268		470

(1) bei 112 qm BGF/WE (2) Bebauung im Rahmen der textlichen Festsetzungen frei bebaubar

Die Höhe der Überbauung ist für die Eigenheimbebauung zweigeschossig, für den Geschoßwohnungsbau dreigeschossig begrenzt. Diese Gebäudehöhen nehmen die Höhen der Überbauung im "Länger Weg I" auf.

Die Baufelder der gesamten Bebauung werden möglichst weitgehend durch Baugrenzen festgesetzt, um unnötige Bindungen durch die Bauleitplanung zu vermeiden. Entlang der Sammelstraße A und der Dahlienstraße wird der Geschoßbau durch Baulinien begrenzt, um hier dem öffentlichen Raum eine klare, räumliche Begrenzung zu geben. Die Baufelder WA 4 werden zum öffentlichen Straßenraum durch Baulinien begrenzt, um eine städtebaulich einheitliche Bebauungstruktur an diesen Orten zu sichern.

Die Geschoßbauten werden mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern bis max. 15° a.T. gedeckt, um Verschattungen der privaten Gartenbereiche zu vermeiden und das gesamte Baugebiet "Länger Weg II und III" durch eine besondere Gestaltung der Zentrumsbebauung zu gliedern. Aus diesem Grund und um das Erscheinungsbild der zentralen Bebauung nicht zu stören, werden Dachaufbauten ausgeschlossen. Staffelgeschosse werden jedoch zugelassen.

Für Hausgruppen der Eigenheimbebauung, wie Doppelhäuser und Reihenhäuser, wird eine Dachform vorgeschrieben, um in der Kubatur einheitliche Baugruppen zu erhalten. Wird das Planungsziel der Einheitlichkeit der Dachformen auf anderem Wege sichergestellt, können Hausgruppen auch mit anderen Dachformen gebaut werden.

Für die Eigenheimbebauung ist festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 WE haben dürfen, um Folgeprobleme besonders im Hinblick auf den Bedarf an Stellplatzflächen und eine schleichende Verschiebung der Wohnungsdichte zu vermeiden.

Aus Tabelle 1 ist das Mischungsverhältnis der verschiedenen Arten der Wohnbebauung ersichtlich.

Mit dieser Bebauungsstruktur wird eine Durchschnittsdichte der Wohnbebauung von rund 46 WE/ha geplant (470 WE : 10,28 ha Bruttowohnbauland) und somit den Dichte-Vorgaben des Regionalplanes Südhessen (RPS) entsprochen, der im Einzugsbereich der S-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha fordert. Die geplante Dichte entspricht auch den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 in der am 13. Dez. 2000 festgestellten Fassung.

Der Geschoßwohnungsbau kann in sehr flexibler Weise entsprechend den Eigentumsverhältnissen der Stadt an den Grundstücken im Geltungsbereich privat und/oder öffentlich finanziert realisiert werden. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Baufelder WA A1 und WA A3 durch die ausreichende Ausweisung ebenerdiger Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken für die öffentliche Finanzierung vorgesehen.

Entsprechend dem Leitziel des Regionalplanes Südhessen," durch räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsmindernde Siedlungsstruktur zu schaffen", werden im zentralen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der verlängerten Dahlienstraße auch Flächen für kleines nicht-störendes Gewerbe oder Wohnfolgeeinrichtungen - (gem. Stellplatzsatzung notwendige) Fahrradstellplätze, Krabbelstuben oder eine Begegnungsstätte - ausgewiesen. Diese Flächen können in den eingeschossigen Zwischenbauten des Geschoßwohnungsbaus baulich realisiert werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes "Länger Weg III" werden Standorte für einen Kindergarten und eine Begegnungsstätte ausgewiesen.
Die Kindertagesstätte mit ca. 85 Plätzen soll im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen dort entstehen. Sie soll über die öffentlichen Grünzüge auch vom Wohngebiet Länger Weg II fußläufig gut erreichbar sein.

"Barrierefreie Wohnungen" nach DIN 18025, Teil 2 können in flexibler Weise und bedarfsgerecht in den Erdgeschossen der Geschoßbauten in die Wohnbebauung integriert werden, wie es auch die TWBR Hessen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau fordert. In den eingeschossigen Sekundärbauten kann eine Sozialstation für das Betreute Wohnen im Alter diesen Wohnungen unmittelbar zugeordnet werden.

Für die Schulversorgung des Wohngebietes stehen 2 Grundschulen und eine Integrierte Gesamtschule zur Verfügung. Die Gesamtschule wird im Bebauungsplan Länger Weg III in ihrem Bestand gesichert. Die Grundschulen Karl-Treutel-Schule und Bürgermeister-Hardt-Schule liegen rund 1200 m vom Plangebiet entfernt.

Die katholische St. Markus-Kirche liegt rund 650 m vom Wohngebiet entfernt und die evangelische St. Martinskirche rund 1500 m. Beide Kirchen liegen somit in zumutbarer Entfernung.

Im Norden des Geltungsbereiches ist an der Kreuzung der B 43 mit der Südlichen Ringstraße eine Tankstelle für die örtliche Versorgung geplant. Nach Untersuchung von möglichen Standorten im gesamten Stadtgebiet und drei alternativen Standorten in den Planungsgebieten "Länger Weg II und III" selbst und nach Vorabsprache mit dem Umlandverband Frankfurt am 27.10.2000 kann diese Lage im Planungsgebiet als die günstigste begründet werden. Durch einen mindestens 24 m breiten Streifen öffentlichen und privaten Grüns ist die Wohnbebauung von der Tankstelle abgerückt, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden.
Zur Schallemissionsbelastung durch die Tankstelle liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (s. Anlage I).

6. Erschließung des Baugebietes

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist als "Tempo 30"-Zone ausgelegt.

Die verkehrliche Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die anbaufreie Sammelstraße A. Sie verlängert im Nordwesten die vorhandene Lilienstraße im Länger Weg I und bindet im Süden an die verlängerte Dahlienstraße im Länger Weg III an.

Auf dieser Nord-Süd-Sammelstraße kann die Buslinie 74 von der Mörfelder Straße über das Gebiet des "Länger Weg III" zum Sandhügelplatz geführt werden.

Die Sammelstraßen sind mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 m dimensioniert und beidseitig mit getrennt geführten Fußwegen versehen. Die Radfahrer fahren nicht auf abgetrennten Wegen sondern im Mischquerschnitt der Straße.

Die in verschiedenen Bebauungsweisen geplante Eigenheimbebauung wird durch Wohnstraßen erschlossen. Die Wohnstraßen sind 5,50 m breit und werden geradlinig geführt. Sie sind als Mischquerschnitt ausgebildet und frei von Stellplatzflächen.

Der Geschoßwohnungsbau wird durch Wohnstraßen erschlossen. Das Erschließungs- und Aufenthaltsprofil ist insgesamt 20,0 m breit. Es ist durch frei zu gestaltende Baumgruppen, Spielplätze, Sitzecken, Stellplatzpakete und öffentliche Grünflächen gegliedert. Die Fahrgassen innerhalb des breiten Erschließungsprofils sind je nach den verkehrstechnischen Erfordernissen so knapp wie möglich dimensioniert.
In diesem frei zu gestaltenden Erschließungs- und Aufenthaltsprofil wird eine Zufahrt zu den Stellplätzen oder zur hausbezogenen Tiefgarage ermöglicht.

Die eingeschossige Seitenbebauung der "Wohnblöcke" kann (muß aber nicht) zu diesem Erschließungsraum mit Aufenthaltsqualität hin orientiert werden. Die Sekundärbebauung wahrt die Privatheit der privaten Gärten im Block, ohne sie zu verschatten. Durchgänge erlauben auf kurzem Weg eine Verbindung zwischen privaten Gärten und öffentlichem Bereich der Wohnstraßen.

Unabhängig von den Verkehrsflächen des Straßenraumes ist ein Erschließungsnetz innerhalb der öffentlichen Grünflächen geführt, das die bestehende und künftige soziale Infrastruktur über Fußwege erreichbar macht.

6.1 Stellplätze

Die Ausweisung der privaten, wohnungsbezogenen Stellplätze erfolgt nach Stellplatzsatzung und Festsetzungen des B-Planes. Die nach Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Auf den Grundstücken der freistehenden Eigenheime, der Kettenhäuser und der Hofhäuser ist diese Festsetzung realisierbar, weil die Anordnung des zweiten Stellplatzes auf der grundstückseigenen Zufahrt zum ersten zugelassen wird. Die unter Umständen in Anspruch genommenen zwei Stellplätze an der jeweiligen Nachbargrenze der Baufelder WA1 und WA4 werden als zulässig festgesetzt. Die 2 Stellplätze in der Abstandsfläche der Hofhäuser (WA 4) sind im Regelfall gem. § 6 (11), Nr. 1b HBO genehmigungsfähig, da durch die erforderliche Brandwand des jeweiligen Nachbargebäudes Nachbarschaftsbelange nicht berührt werden.

Für jede Wohnstraße werden über die Forderungen der Stellplatzsatzung hinaus rund 4 öffentliche Stellplätze für sonstigen Bedarf ausgewiesen. Diese zusätzlichen Stellplätze werden als Längsparker an der Sammelstraße auf öffentlichen Flächen oder am Ende der Wohnstraße außerhalb der Erschließungsfläche ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisungen ist es, in den Wohnstraßen kein Parken zuzulassen.

Auf den Grundstücken der Reihenhausbebauung können die zwei erforderlichen Stellplätze nebeneinander angeordnet werden. Sie liegen nebeneinander an der Wohnstraße oder auf Sammelstellflächen, die den zugehörigen Hauseinheiten unmittelbar räumlich und eigentumsrechtlich zugeordnet sind. Liegen die Stellplätze auf der gegenüberliegenden Seite der zugehörigen Erschließungsfläche, gehören die beiden Stellplätze, der Erschließungsflächenabschnitt und der bebaute Grundstücksanteil mit Garten zum Grundstück.
Zusätzliche Stellplätze werden auf öffentlicher Fläche als Längsparker an der Sammelstraße ausgewiesen. Ziel der Ausweisung ist auch hier, in den Wohnstraßen kein Parken zuzulassen.

Der Stellplatzbedarf der Geschoßbauten kann in Tiefgaragen oder ebenerdig untergebracht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen beide Möglichkeiten zu und halten somit spätere diesbezügliche Entscheidungen offen.

Für den privat finanzierten Geschoßwohnungsbau soll der Stellplatzbedarf in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen können vor den eingeschossigen Sekundärbauten liegen oder sie werden durch die Wohnzeilen geführt.

Um den Finanzierungsrichtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus Rechnung zu tragen, sind in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen Flächen ausgewiesen, auf denen der Stellplatzbedarf ebenerdig untergebracht werden kann. Die Stellplätze sind als Senkrechtparker an den verkehrsberuhigten Wohnstraßen im 20 m-Lichtraumprofil zwischen dem Geschoßwohnungsbau realisierbar oder auf Sammelstellplätzen (dies gilt für die Blöcke WA A1 und WA A3, die für eine öffentliche Finanzierung besonders geeignet sind; s.a. Pkt.5 dieser Begründung). Um die Beeinträchtigung des Erschließungs- und Aufenthaltsraumes möglichst gering zu halten, soll der beträchtliche, ebenerdige Stellplatzbedarf des öffentlich geförderten Wohnungsbaus weitgehend auf Sammelstellplätzen zusammengefaßt werden.

Der Stellflächenbedarf für Fahrräder, der im Geschoßwohnungsbau zu beträchtlichem Raumbedarf anwächst, kann problemlos und funktional günstig in den Sekundärbauten untergebracht werden.

7. Wasserversorgung des Baugebietes

Die Stadt Kelsterbach bezieht ihr Trinkwasser über die Mainova AG aus dem Hessischen Ried. Über die letzten 10 Jahre ist die von der Stadt Kelsterbach bezogene Wassermenge im

großen Trend gesunken; aufgrund von neuen Gebietsausweisungen steigt sie in den letzten Jahren jedoch wieder an:

1991 - 994.368 cbm
1995 - 911.721 cbm
1999 - 942.350 cbm

Der zusätzliche Wasserbedarf für das Bebauungsplangebiet Länger Weg II errechnet sich wie folgt:
Es ist von 2,1 bis 2,5 E/WE, also 2,3 E/WE als statistisches Mittel in Kelsterbach, auszugehen.
Bei 470 WE ergibt sich

als Regelbedarf:	ca. 1.081 Einwohner x 177 l/E/d	= 70.000 cbm/a;
und Spitzenbedarf:	70.000,00 cbm/a x 1,5	= 105.000 cbm/a.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen (Zisternen als Brauchwasseranlagen), die zum Ziel haben, diesen Regelbedarf / E. zu verringern.

Ohne Berücksichtigung dieser Einsparungspotentiale geht das staatliche Umweltamt des RP Darmstadt von folgenden, zusätzlichen Verbrauchswerten durch die geplanten Neubaugebiete Länger Weg II und III, Taubengrund und Staudenwald aus:

Regelbedarf	180.000 cbm/a;
Spitzenbedarf	270.000 cbm/a.

Ein Schreiben der Mainova AG, datiert vom 24.10.2000, das als Anlage dem Fachgutachten der Beratenden Ingenieure Wasserwirtschaft + Verkehrsanlagen "Frotscher +Kolb", datiert vom Oktober 2000, angehängt ist, belegt, daß diese zusätzlichen Bedarfsmengen an Trinkwasser aus der Transportleitung DN 800 der Mainova AG geliefert werden können (Anlage II).

Das o.g. Gutachten bestätigt, daß das Baugebiet Länger Weg II aus dem vorhandenen Versorgungsnetz erschlossen werden kann.

Der Grundwasserbewirtschaftungsplan "Hessisches Ried", bekannt gemacht am 9.4.1999 im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659), stellt einen steigenden Grundwasserspiegel im Wasser-Entnahmegebiet des Hessischen Ried fest. Aufgrund dieser positiven Versorgungslage und im Zusammenwirken mit Trinkwasser-Einsparungsmaßnahmen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von einer gesicherten Trinkwasser-Versorgung auszugehen.

Die Wasserqualität des von der Mainova bezogenen Wassers ist gewährleistet.

8. Überschwemmungsgebiet

Nach Angaben des geltenden Flächennutzungsplanes 1987 mit Planungsstand 1999 der Stadt Kelsterbach liegt das Bebauungsplangebiet Länger Weg II nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

9. Grundwassersicherung

Nach Angaben des geltenden Flächennutzungsplanes 1987 mit Planungsstand 1999 der Stadt Kelsterbach liegt das Bebauungsplangebiet Länger Weg II nicht in "Bereichen für die Grundwassersicherung".

10. Trinkwasserschutz

Nach Angaben des geltenden Flächennutzungsplanes 1987 mit Planungsstand 1999 der Stadt Kelsterbach liegt das Bebauungsplangebiet Länger Weg II nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

11. Heilquellenschutz

Nach Angaben des geltenden Flächennutzungsplanes 1987 mit Planungsstand 1999 der Stadt Kelsterbach liegt das Bebauungsplangebiet Länger Weg II nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

12. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Mischsystem über den Hauptsammler entlang der Südlichen Ringstraße an die Kläranlage Frankfurt-Sindlingen erfolgen.

Im Februar 1995 wurde vom Ingenieurbüro Jung GmbH eine Schmutzfrachtberechnung für den Prognosezeitraum der nächsten 30-40 Jahre vorgelegt. Diese Berechnung nach dem "SMUSI"-Prüfprogramm ergab, daß die Abwasserentsorgung ohne Abwasserabgabepflicht für Niederschlagswasser möglich ist, wenn die Neubaugebiete mit nicht mehr als ca. 10% der Gesamtfläche versiegelt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch folgende Festsetzungen realisiert:

- Für die Dachentwässerung der Wohnbebauung wird ein Anschluß an Zisternen zur Brauchwassernutzung auf dem Grundstück vorgeschrieben;
- der Überlauf der Zisternen wird an Versickerungsanlagen (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) angeschlossen; der Anschluß eines Notüberlaufes an den Straßenkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden;
- ein Fachgutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens in Kelsterbach vom Büro "Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH" vom 5.8.1997 liegt vor;
- Zufahrten, Stellplatz- und Hofflächen werden mit Ausnahme der TG-Zufahrten entsiegelt;
- Wohnstraßen und öffentliche Plätze werden in ein Mulden-/ Rigolen-Systeme entwässert. Überschüssiges Wasser aus besonders starken Regenereignissen kann über zusätzlich vorgesehene Rückhaltemulden in öffentliche Grünflächen entwässert werden. Im Baugebiet sind dafür geeignete Flächen in den Grünzügen und im Abstandsgrün zur Südlichen Ringstraße ausreichend vorhanden. Eine räumlich umgrenzte Festsetzung dieser Flächen ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Aufgrund dieser Maßnahmen gelangt von den bebauten Grundstücken und den Wohnstraßen kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal.

Die versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches - die Sammelstraße A und ein Teil des Tankstellengeländes - betragen rund 9.000 qm, entsprechend 6,7 %.

Ein Fachgutachten der Beratenden Ingenieure Wasserwirtschaft+Verkehrsanlagen "Frotscher +Kolb" vom Oktober 2000 belegt, daß die Entwässerung des Planungsgebietes gesichert ist, wenn einzelne Engpässe im Kanalnetz, die durch die Erschließung des neuen Bebauungsgebietes auftauchen können, im Zuge der Erschließungsplanung im Bedarfsfall beseitigt werden: "Da die Neubaugebiete Länger Weg II und III aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades von 10% nur eine relativ geringe Mehrbelastung bringen und bisher im Stadtgebiet keine nennenswerten Überflutungen festzustellen waren, ist davon auszugehen, daß aufgrund der

guten Leistungsfähigkeit des derzeitigen Entwässerungsnetzes noch Leistungsreserven im Kanalsystem für die Mehrbelastung vorhanden sind." (Anlage II)
Unter Hinweis auf Schwachstellen im vorhandenen Entwässerungssystem wird in diesem Gutachten die Beseitigung von Kapazitätsengpässen im Kanal und der schrittweise Ausbau des Systems empfohlen, soweit sich dies im Zuge der Realisierung der Baugebiete als notwendig erweist.

Durch den geringen Versiegelungsgrad im Baugebiet verändert sich die Wassermenge, die bei Spitzenereignissen über einen Regenauslasskanal vor der Kläranlage Sindlingen in den Main abzuschlagen ist, kaum. Da jedoch der vorhandene Auslasskanal nicht mehr ausreichend ist, "ist der Auslasskanal bei Gebietserweiterung durch einen Kanal DN 1400 zu ersetzen."
Der Main weist im Bereich der Stadt Kelsterbach die Güteklasse 2-3 (kritisch belastet auf).

13. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Umlandverbandes vom 20.6.1990 und Umweltvorsorgeatlas des Umweltverbandes vom 26.6.1998 liegen keine Verdachtsflächen im Planungsgebiet.

14. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Wohngebietes erfolgt über 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Abfälle jeder Hauseinheit werden in getrennten Behältern für Bioabfall, Wertstoffe und Restmüll gesammelt und vom jeweiligen Grundstück abgeholt.

Die Wendehämmer am Ende von Stichstraßen sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Der Geschoßwohnungsbau wird durch 3-achsige Müllfahrzeuge entsorgt. Die Abfälle werden in getrennten Sammelcontainern für Bioabfall, Wertstoffe und Restmüll abgeholt.

Die 5,50 m breiten Wohnstraßen sind für den Begegnungsfall Müllfahrzeug / PKW ausreichend dimensioniert, da von einer Tempo 30 Begrenzung ausgegangen wird.

Die Entsorgung des Restmülls auf die Deponie Büttelborn und des Bioabfalls nach Bischofsheim ist gesichert.

Sammelstandorte für Glas- und Papiercontainer werden in Kelsterbach für je ca. 500 Einwohner vorgesehen. Geeignete Flächen dafür sind in den Sekundärbauten des Geschoßwohnungsbaus und Restflächen der Eigenheimbebauung im Bebauungsplangebiet ausreichend vorhanden.

15. Gasversorgung

Die Gasversorgung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Laut Netzdokumentation des Versorgungsträgers Mainova führen Gasleitungen ND 150 in der Lilienstraße und Dahlienstraße bis an die Grenze des Bebauungsplangebietes Länger Weg II.
An diese Versorgungsleitungen kann das Netz des Bebauungsplangebietes angeschlossen werden. In der Rosenstraße führt eine Gasleitung ND 100 bis zum Wendehammer.

16. Strom-, Wärme- und Energieversorgung

Die Stromversorgung ist lt. tel. Auskunft vom 29.6.2000 der MKW Mainkraftwerke gesichert.

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und Energie wird jede Form der Erzeugung befürwortet, die regenerative Energieträger nutzt - wie z.B. Solarenergie, Erdwärme oder Biogas - oder die den Energiebedarf effizient erzeugt und verteilt - wie z.B. durch verbrauchsortnahe Blockheizkraftwerke.

Für die Nutzung regenerativer Energien stellt der Bebauungsplan die nötigen Vorgaben bereit:
- die Bebauung ist für die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie weitgehend nach Süden orientiert;
- in der eingeschossigen Sekundärbebauung des Geschoßwohnungsbaus stehen geeignete Flächenangebote zur Verfügung, um dort Blockheizkraftwerke zu realisieren

17. Lärmschutz

Die südliche Ringstraße, die B 43 und die verlängerte Dahlienstraße belasten das Baugebiet mit Verkehrslärm. Durch die geplante Tankstelle an der Kreuzung Ringstraße / B 43 wird das Baugebiet mit Gewerbelärm belastet.

Eine detaillierte Bestimmung der Lärmimmissionsbelastung wurde durch ein Fachgutachten des Büros Fritz Beratende Ingenieure mit Datum vom 15.09.2000 erbracht. Darin (Anlage I) sind den zulässigen Immissionsgrenzwerten und Orientierungswerten für die Beurteilungspegel, bezogen auf WA-Gebiete die errechneten Emissionen der nachfolgend aufgeführten Lärmquellen gegenübergestellt:

- Verkehrslärm von der B 43, Südlichen Ringstraße und der verlängerten Dahlienstraße;
- Gewerbelärm von der Tankstelle;
- Fluglärm.

<u>Verkehrslärm</u>

Da die für den Tag- und den Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen überschreiten, werden im Bebauungsplan Schallschutzanlagen an der Südlichen Ringstraße festgesetzt. Sie können innerhalb des 19 m - 24 m breiten öffentlichen Grünstreifens entlang dieser Verkehrsachsen realisiert werden. Da in einigen kritischen Bereichen mit städtebaulich vertretbaren Anlagen unter 5,0 m Höhe eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht erreicht werden kann und in der verlängerten (geplanten) Dahlienstraße aktive Maßnahmen in dieser Form nicht möglich sind, wird in den im Plan festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu führen sein, ob zusätzliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes notwendig werden, um die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 einzuhalten.

Für den Bereich der lichtsignalgeregelten Straßenkreuzung "verlängerte Dahlienstraße" und "Südliche Ringstraße" ergab eine Überprüfung der freizuhaltenden Sichtwinkel, daß diese die Ausbildung der Lärmschutzanlage nicht beeinträchtigen.

Im geplanten Baugebiet sind in den gekennzeichneten Lärmbelastungszonen aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 BauGB für Wohnungen oder Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise - Ausgabe 1989") sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Gewerbelärm / Tankstelle

Durch Abrücken der Wohnbebauung von der Tankstellenanlage entsprechend den Ergebnissen des schallschutztechnischen Gutachtens kann sowohl tags als auch nachts die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden. Zwischen dem Baufeld der Tankstellenanlage und der Wohnbebauung ist im Bebauungsplan ein 13,0 m bis 22,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen zusätzlich zu einem 6,0 m breiten privaten Abstandsgrün auf dem Grundstück der Tankstelle und den Abstandsflächen auf den privaten Wohngrundstücken festgesetzt.

Fluglärm
Siehe hierzu Pkt. 19 dieser Begründung

18. Bau-Schutzbereich Flughafen Frankfurt/M

Das Plangebiet liegt - mit Ausnahme des nordöstlichen Baufeldes, wo eine Höhe von 110,06m ü.NN erreicht wird - auf einer Höhe unter 110 m ü.NN. und damit max. 10 m über dem Flughafenbezugspunkt (= 100m ü.NN.).
Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren des Rhein-Main-Flughafens.

Der östliche Teil des Baugebietes "Länger Weg II" liegt lt. Darstellung im Flächennutzungsplan 1999 für die Stadt Kelsterbach und lt. Veröffentlichung des HMWVL (St. Anz. 26/1998, S. 1834) im "Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt/M." mit einem Halbmesser von 4 km. Innerhalb dieses Schutzbereiches darf die Bauhöhe die Höhenkote 125 m ü.NN. nicht überschreiten.

Die maximale Höhe aller Gebäudeteile wird daher für den gesamten Geltungsbereich auf max. 125,00 m ü.NN festgesetzt.

19. Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/M.

Gemäß §2 (2) FluglärmG bzw. weitergehenden planungsrechtlichen Vorschriften entsprechend dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 8. November 1999 (StAnz. S. 3620) betreffend die Eingeführten Technischen Baubestimmung für den Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (DIN 4109, Ausgabe November 1989, St.Anz. S. 1385) gelten innerhalb der durch Lärmkurven abgegrenzten Gemarkungsbereiche bestimmte Nutzungsbeschränkungen.
Der "Lärmschutzbereich" nach FluglärmG umfasst das Gebiet außerhalb des Flugplatzgeländes, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 67 dB(A) übersteigt. Das Planungsgebiet liegt nicht in diesem "Lärmschutzbereich".

Eines zusätzlichen Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels bedarf es, wenn die unter Ziffer 5C des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 8. Nov. 1999 ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel durch Fluglärm in bestimmten Schutzzonen erreicht oder überschritten werden. Die Plananlage zum Erlass weist aus, dass die 56 dB(A)-Isophone für den maßgeblichen Außenlärmpegel südlich außerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft. Ein zusätzlicher Nachweis ist somit für Aufenthaltsräume in Wohnungen , Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf "Länger Weg II" liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Regionalplanes Südhessen 2000.

20. Landschaftsplanung

Gemäß Hessischem Naturschutzgesetz ist der Landschaftsplan als verbindlicher Teil der Bauleitplanung zu entwickeln und in den Bebauungsplan zu integrieren (§ 4 HENatG).

Der durch das Büro für Landschaftsplanung V. Götte erarbeitete Entwurf zum Landschaftsplan liegt vor. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Festsetzungen sind bei der Bearbeitung des Entwurfes mit den städtebaulichen Zielsetzungen abgewogen und, so weit möglich, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

Die Erläuterungen zum Landschaftsplan sind dieser Begründung beigefügt.

21. Daten zum Baugebiet

Tabelle 2
Daten zum Baugebiet "Länger Weg II"

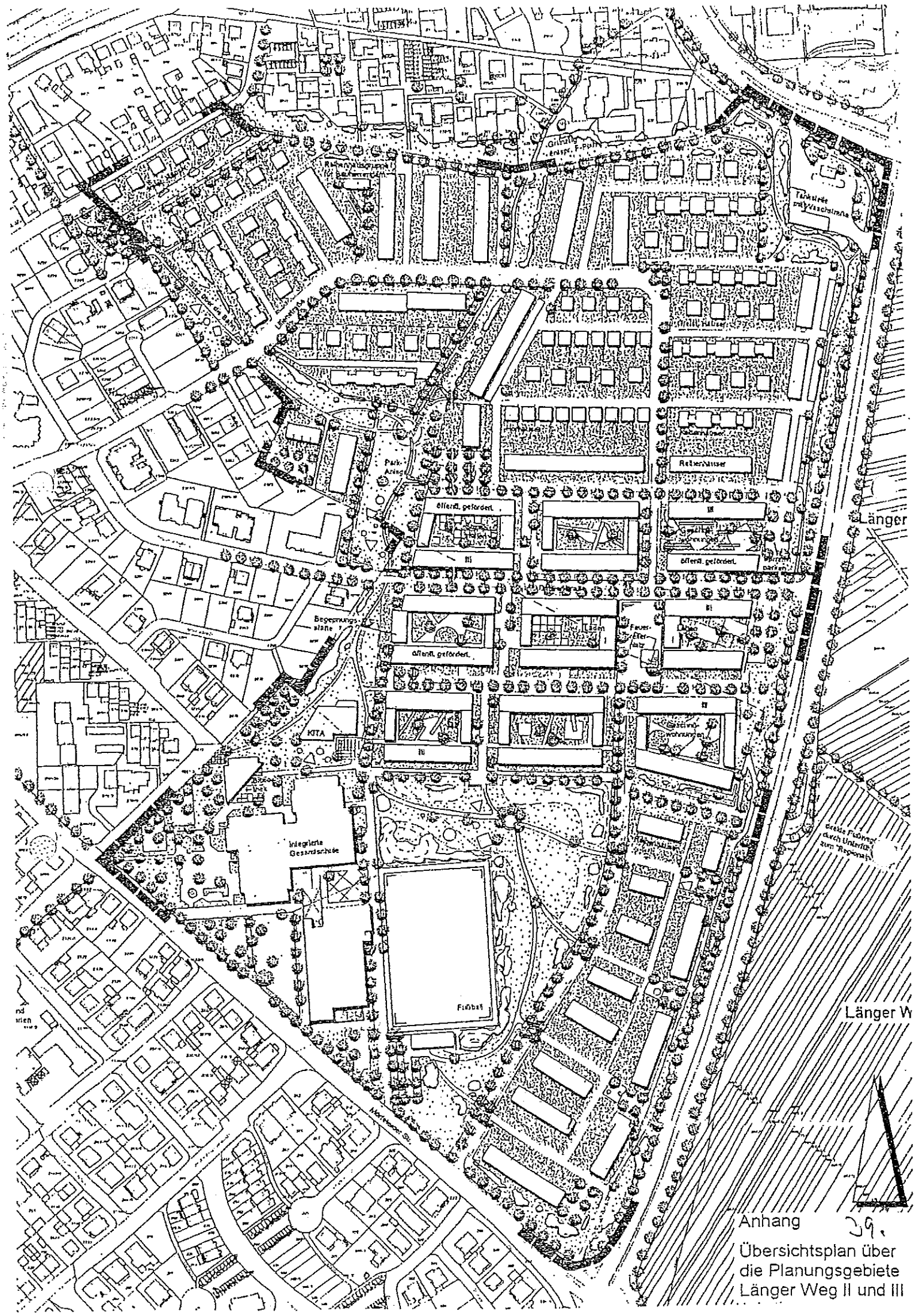
Flächennutzung	qm
Nettobaugebiet (Summe der Wohnbaugrundstücke) – A. Geschoßwohnungsbau ca. 16.300 qm – B. Eigenheimbebauung ca. 71.000 qm	87.317 65,5 %
Verkehrsfläche – A. Sammelstraßen 5.931 qm – B. Wohnstraßen 8.480 qm – C. Pflanzfläche im Straßenraum 1.050 qm	15.461 11,5 %
Zwischensumme: Bruttowohnbauland zusammen	ca. 10,28 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Fuß- und Radwege 4.092	4.092 3 %
Öffentliche Grünflächen – Parkanlage (P1) rund 16.997 qm – Flächen für Lärmschutzanlagen (P2) 4.091 qm	21.088 16 %
Tankstelle – davon versiegelt 4.114 qm – davon begrünt 1.550 qm	5.664 4 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	**133.622 qm** **100 %**

Der Anteil der Erschließungsflächen am Bruttowohnbauland beträgt 15 %.

22. Kostenermittlung

Tabelle 3
Kosten zum Baugebiet "Länger Weg II"

	Menge	Einheitspreis DM	Kosten Tsd. DM
Verkehrsflächen	15.178 qm	240,-	3.643
Lärmschutzanlage Südliche Ringstraße	220 lfm	1.000,-	220
Entwässerung durch herkömmliche Kanalisation	530 lfm	1.000,-	530
Entwässerungsgraben	220 lfm	150,-	33
Rigolensystem	1370 lfm	30,-	41
Straßenbeleuchtung	1.900 lfm	340,-	646
Öffentliche Grünflächen P1 und P2 pauschal incl. Öffentliche Plätze und Wege incl Einzelbaumpflanzungen in Grünfläche incl. 2 Kinderspielplätze (entsprechend Berechnungen in den Erläuterungen zum Landschaftsplan)			1.576
straßenbegleitende Bäume	29 Stck	1.200,-	35
Bolzplatz	600 qm	10,-	6
Umlegung: Planung und Vermessung	pauschal ca.		1.034
zusammen			**ca 7.770**



Anhang 29.

Übersichtsplan über die Planungsgebiete Länger Weg II und III