C

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

Nr. 3/1999 "Länger Weg III"

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	4
4.	GRUNDKONZEPT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.	ART UND MASS DER NUTZUNG / VERSORGUNG DES WOHNGEBIETES	7
6.	ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES	9
	6.1. Stellplätze	11
7.	WASSERVERSORGUNG DES BAUGEBIETES	11
8.	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	12
9.	GRUNDWASSERSICHERUNG	12
10.	TRINKWASSERSCHUTZ	13
11.	HEILQUELLENSCHUTZ	13
12.	ENTWÄSSERUNG DES BAUGEBIETES	13
13.	ALTLASTEN	14
14.	MÜLLENTSORGUNG	14
15.	GASVERSORGUNG	14
16.	STROM-, WÄRME- UND ENERGIEVERSORGUNG	15
17.	LÄRMSCHUTZ	15
	Verkehrslärm	15
	Sportlärm	16
	Fluglärm	16
18.	BAU-SCHUTZBEREICH FLUGHAFEN FRANKFURT/M.	16
19.	LÄRMSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN FRANKFURT/M.	17
20.	LANDSCHAFTSPLANUNG	17
21.	DATEN ZUM BAUGEBIET / FLÄCHENBILANZ	18
22.	KOSTENERMITTLUNG	19

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, S137), 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 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12. 1990 (BGBl. I, 1991, S.58).

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 III im Osten der Stadt Kelsterbach umfaßt eine Fläche von 14,93 ha . Er schließt östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Länger Weg I" an, in dessen Geltungsbereich die ausgewiesene Bebauung weitgehend realisiert ist.

Rund 9,0ha oder 60% der Fläche des Bebauungsplangebietes "Länger Weg III" sind Eigentum der Stadt Kelsterbach.

Die Fläche des Bebauungsplangebiete Länger Weg III ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die nördlichen Begrenzung der geplanten Straßenverkehrsfläche der verlängerten Dahlienstraße bis zur Verschneidung mit dem Straßenrand der Südlichen Ringstraße; in Richtung Süden diesem Straßenrand folgend und die Parzellen 1218/82, 1218/35, 1218/81 durchschneidend bis zur Verschneidung mit der nördlichen Begrenzung der Straßenparzelle 160/217 "Mörfelder Straße". Der Straßenrand der Südlichen Ringstraße ist definiert durch den Rand der Fahrbahn.
Die Grenze des Geltungsbereiches folgt der Grenze der Straßenparzelle Mörfelder Straße bis zum Übergang in die östliche Begrenzung der Straßenparzelle 584/17 "Am Mittelfeld", dann den östlichen Begrenzungen der Parzellen 1275/2 "Anemonenweg", 1275/1 "Kornblumenweg", 1297 "Dahlienstraße" und 1298 folgend bis zur Verschneidung mit der nördlichen Begrenzung der geplanten Straßenparzelle Dahlienstraße.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 14/70 "Gesamtschule I", als Satzung beschlossen am 13.7.1970, wird durch den Bebauungsplan "Länger Weg" III vollflächig überplant. Die mit dem neuen Bebauungsplan verfolgten Planungsziele entsprechen denen des gültigen Flächennutzungsplanes und des Regionalen Raumordnungsplanes - Planungsregion Südhessen 1995 (nachfolgend: RROPS).
Art und Maß der Nutzung des alten und des neuen Bebauungsplanes decken sich, was den Überlappungsbereich angeht. Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Überplanung nicht.

2b. Die Flurstücke im Geltungsbereich
in Flur 2 der Gemarkung Kelsterbach

1213/82	teilw.	606/3	614/2
1213/35	teilw.	612/4	615/2
1213/81	teilw.	613/3	620/3
959/5	teilw.	616/5	621/3
964	teilw.	617/2	623/9
965	teilw.	619/5	624/2
966	teilw.	619/7	625/3
967/1	teilw.	619/8	626/1
969	teilw.	622/3	627/1
971	teilw.	623/8	628/1
973	teilw.	630/11	630/10
846/8	teilw.	631/4	630/3
963	teilw.	633/1	630/4
968	teilw.	634/1	630/5
970	teilw.	635/8	630/6
972	teilw.	637/2	630/7
974	teilw.	642/2	630/9
975	teilw.	946/2	631/3
590/2	teilw.	950/2	632/2
591/2	teilw.	951/1	635/6
592/3	teilw.	952/2	635/7
592/4	teilw.	953/2	636/2
593/2	teilw.	954/2	638/3
594/2	teilw.	954/4	639/2
957/2	teilw.	956/2	640/2
958/1	teilw.	595/2	641/2
959/2	teilw.	598/3	955/5
959/4	teilw.	599/2	
967/2	teilw.	602/2	
976/1	teilw.	603/8	
623/5		605/2	
623/7		607/3	
596/2		609/2	
597/3		610/3	
601/3		612/3	
604/3		613/4	

3. Gründe für die Neuausweisung

Die Ausweisung der Neubauflächen als Allgemeines Wohnbaugebiet entspricht den Zielen des RROPS und des Regionalplanentwurfes von 1999, "neue Wohnbaugebiete möglichst im Bereich der Haltepunkte insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen". Und sie entspricht dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000, festgestellt am 13. Dez. 2000 durch Rechtsverordnung.
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".
Das geplante Neubaugebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich des Haltepunktes der S-Bahnlinie S8 und S9.

Nach der raumordnungspolitischen Konzeption und den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung des RROPS soll im Unterzentrum Kelsterbach "die weitere Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus vorrangig stattfinden".

Der Regionalplanentwurf 1999 weist das Bebauungsplangebiet im Bereich der Integrierten Gesamtschule als Siedlungsbereich Bestand und im Bereich der geplanten Wohnbauflächen als Siedlungsfläche Zuwachs aus.

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 teils als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und Sportanlage und in dem Teil der neu geplanten Wohnbebauung als "Wohnbaufläche-Planung" dargestellt. Der Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche ist im Umfeld der Integrierten Gesamtschule als "Gemeinbedarfsfläche / Schule-bebautes Gebiet" und im angrenzenden Bereich als "Grünfläche / Sportanlage / Planung" dargestellt.
Der vorliegende Bebauungsplan sieht entsprechende Flächennutzungen vor.

Der Bebauungsplan "Länger Weg III" wird daher 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. Es ist daher in Übereinstimmung mit den Wohnraumbedarfsberechnungen des RROPS 1995 und den Untersuchungen des Umlandverbandes Frankfurt im Entwicklungsplan 2015 mit einem Neubaubedarf von rund 1025 WE zu rechnen.

Rund 370 WE dieser als Bebarf ermittelten Wohnbebauung und die dazu vorzusehenden sozialen Einrichtungen werden in diesem Bebauungsplangebiet, ein weiterer und größerer Teil der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet "Länger Weg II" ausgewiesen.

4. Grundkonzept des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet Länger Weg III ist zusammen mit dem Gebiet Länger Weg II 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 im gesamten Entwicklungsgebiet 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 im Bebauungsplangebiet Länger Weg II 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 III können 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 rund 600 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.

Durch die Versorgungsangebote im Bebauungsplan Länger Weg III wird auch die Nahversorgung der umliegenden, bestehenden Wohngebiete verbessert.

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 für Nutzungen des Gemeinbedarfs und als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit einer GRZ von 0,4 bis 0,5 und einer GFZ von 0,8 bis maximal 1,2 ausgewiesen werden.

Die Wohnbebauung wird teils als Eigenheimbebauung und teils als Geschoßwohnungsbau erstellt, um eine ausgewogene soziale Mischung zu erreichen. Die verdichtete Eigenheimbebauung kann in verschiedene Arten der Eigenheimbebauung differenziert werden.

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 B, der Dahlienstraße und dem Zentralen Platz wird der Geschoßbau durch Baulinien begrenzt, um hier dem öffentlichen Raum eine klare, räumliche Begrenzung zu geben.

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 können jedoch zugelassen werden.

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.

Tabelle 1

Gebäude- und Wohnungsschlüssel Bebauungsplan "Länger Weg III"			
Art der Bebauung	Zahl der Gebäudeeinheiten	WE / Gebäude durchschnittlich	Zahl der Wohneinheiten
Geschoßbau (ohne Sekundärbauten)	12	---	273 (1)
Freistehende Eigenheime und Doppelhäuser	34	1,5	51
Reihenhäuser	38	1,2	46
zusammen	84		370

(1) bei 112 qm BGF/WE

Mit dieser Bebauungsstruktur wird eine Durchschnittsdichte der Wohnbebauung von rund 53 WE/ha geplant (370 WE : 6,98 ha Bruttowohnbauland ohne Berücksichtigung der WA-Fläche für die Kindertagesstätte) und somit wird den Dichte-Vorgaben des RROPS entsprochen, die "im Einzugsbereich der S-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE/ha" fordern. Die geplante Dichte entspricht auch den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 in der am 13. Dez. 2000 festgestellten Fassung.

Die durchschnittliche Dichte des Bebauungsplanes bleibt mit einer GFZ von 1,06 im Rahmen der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete.

Nur in den Baufeldern **WA A4**, **WA A5** und **WA A6** kann durch Festsetzung einer GRZ von max. 0,5 gem. § 17 (2) Nr. 1und 2 BauNVO dieses Maß der Überbauung überschritten werden, um dort die zusätzlichen Flächen für Wohnfolgeeinrichtungen realisieren zu können. Im **WA A4** sollen bevorzugt eine soziale Begegnungsstätte, im **WA A5** und **WA A6** Einzelhandelsläden des täglichen Bedarfes zusätzlich zur Wohnbebauung realisiert werden.

Entsprechend dem Leitziel des "Regionalplans Südhessen 2000", "durch räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsmindernde Siedlungsstruktur zu schaffen", werden in diesem zentralen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der verlängerten Dahlienstraße auch Flächen für Läden des täglichen Bedarfes, 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. Auf diese Weise wird eine lebendige Durchmischung des Quartiers erzielt werden.

Diese besonderen, städtebaulichen Gründe rechtfertigen gem. § 17 (2) BauNVO die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in den genannten drei Baufeldern. Sie wird ausgeglichen durch unmittelbar angrenzende bzw. in der Nähe liegende, öffentliche Freiflächen, wie z.B. den verkehrsberuhigten zentralen Platz und die öffentlichen Grünzüge.

Der Geschoßwohnungsbau kann in sehr flexibler Weise entsprechend den Eigentumsverhältnissen der Stadt an den Grundstücken im Geltungsbereich privat oder öffentlich finanziert realisiert werden. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das Baufeld **WA A6** durch die ausreichende Ausweisung einer ebenerdigen Stellplatzfläche auf dem privaten Grundstück für die öffentliche Finanzierung vorgesehen.

Im Gebiet Länger Weg III ist eine Fläche für eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Die Kindertagesstätte mit ca. 85 Plätzen soll erstens im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen entstehen. Sie soll zweitens über die öffentlichen Grünzüge fußläufig erreichbar sein. Drittens soll sie zum bestehenden Baugebiet "Länger Weg I" und zu den neu geplanten Baugebieten günstig liegen. Denn ihr Einzugsbereich wird das bestehende Baugebiet "Länger Weg I" und die gelanten Baugebiete "Länger Weg II und III" sein. Um von diesen drei Einzugsgebieten bequem und fußläufig erreichbar zu sein, liegt die Kindertagesstätte im Kreuzungspunkt des großen Nord-Süd-Grünzuges mit dem West-Ost-Grünzug. Sie ist von den neuen Baugebieten Länger Weg II und III und vom bestehenden Wohngebiet Länger Weg I her fußläufig gut erreichbar.

Die Stadt Kelsterbach beabsichtigt zu diesem Zweck, die Fläche des Baufeldes **WA K** im Zuge der Umlegung zu erwerben und mit der Kindertagesstätte zu bebauen.

"Barrierefreie Wohnungen" nach DIN 18025, Teil 2 können bedarfsgerecht und in flexibler Weise in den Erdgeschossen der Geschoßbauten in die Wohnbebauung integriert werden,

wie es auch die TWBR Hessen für "geeignete Wohnungen" im öffentlich geförderten Wohnungsbau fordert. In den eingeschossigen Sekundärbauten kann eine Sozialstation für das Betreute Wohnen im Alter diesen Wohnungen unmittelbar zugeordnet werden.

Die Begegnungsstätte kann ebenfalls flexibel in den Sekundärbauten eingerichtet werden. Ein Standort ist im vorliegenden Vorentwurf im Bereich der Dahlienstraße am Nord-Süd-Grünzug ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche vor. In dieser Fläche ist die Integrierte Gesamtschule (IGS) mit ihrer Sporthalle als Bestand eingetragen. Im Bebauungsplan wird die Schule in ihrem Bestand gesichert und steht für die Schüler in den Wohngebieten Länger Weg II und III wohnungsnah zur Verfügung. Die Grundschulen Karl-Treutel-Schule und Bürgermeister-Hardt-Schule liegen rund 1000 bis 1500 m vom Plangebiet entfernt.

Der IGS unmittelbar räumlich zugeordnet ist derzeit eine öffentliche Bibliothek in Planung. Die Bibliothek ist als kulturelle Einrichtung westlich der Schule auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Auf der östlichen Seite der Schule ist der Ausbau der bestehenden Sportanlage zu einem Fußballplatz in einer von der DIN 18035 vorgesehenen Anlagengröße geplant. Dem Sportplatz angelagert können innerhalb der durch Planzeichen abgegrenzten Fläche "Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Sportplatz" schulbezogene Sportanlagen für Kugelstoßen, Weitsprung, Hochsprung, 100 m-Lauf (4 Bahnen) und zusätzliche Kleinspielfelder eingerichtet werden. Der Fußballplatz wird sowohl von der Schule als auch für die sportliche Jugendarbeit als Trainingsplatz genutzt werden. Das erforderliche Nebengebäude für Umkleiden, Duschen, etc. und die nach Stellplatzsatzung erforderlichen 21 Stellplätze zur Sportanlage können als zugehöriger Teil der Festsetzung Sportplatz südlich des Sportplatzes im Bereich der öffentlichen Grünfläche untergebracht werden. Die Stellplätze können über den bestehenden Sammelstellplatz der IGS von der Mörfelder Straße her angefahren werden.

Um das Planungskonzept der Weiterführung des Nord-Süd Grünzuges am Kindergarten vorbei bis zur IGS und entlang der Straße "Am Mittelfeld" bis zur Mörfelder Straße abzusichern, wird festgesetzt, daß mindestens 20% der gesamten Gemeinbedarfsfläche gärtnerisch anzulegen ist und ein wesentlicher Teil der anzulegenden Fläche in Fortsetzung des Nord-Süd-Grünzuges liegt.

Die katholische St. Markus-Kirche liegt rund 450 m vom Wohngebiet entfernt und die evangelische St. Martinskirche rund 2000 m. Beide Kirchen liegen somit in zumutbarer Entfernung.

6. Erschließung des Baugebietes

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

Die verkehrliche Haupterschließung des Gebietes erfolgt über zwei Sammelstraßen. Die Sammelstraße B bindet im Süden an die Mörfelder Straße an. Die zweite Sammelstraße stellt die verlängerte Dahlienstraße dar, die im Westen die bereits vorhandene Dahlienstraße fortführt und im Osten an die Südliche Ringstraße anbindet. Die Verbindung zwischen beiden Sammelstraßen wird bei Realisierung des Bebauungsplanes Länger Weg II im Bereich des zentral gelegenen Platzes gekappt, so dass auf dieser Haupterschließung kein Durchgangsverkehr durch die Wohngebiete "Länger Weg II und III entsteht.

Auf der Nord-Süd - Sammelstraße kann die Buslinie 74 von der Mörfelder Straße über den verkehrsberuhigten, zentralen Platz zum Sandhügelplatz geführt werden.

Die Anbindung an die Südliche Ringstraße erfolgt 35 m südlich von der Stelle, die im jetzigen Ausbauzustand der Ringstraße dafür baulich vorgesehen ist. Die Anbindung liegt rund 320 m von der B 43 entfernt und dadurch günstiger, weil mittiger, zwischen den Kreuzungen der Ringstraße mit der B 43 im Norden und der Mörfelder Straße im Süden.

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.

Für die verlängerte Dahlienstraße sind beidseitig öffentliche Senkrechtparkplätze unter Bäumen ausgewiesen.

Die Eigenheimbebauung wird durch Wohnstraßen erschlossen. Die Wohnstraßen sind 5,50 m breit und werden geradlinig geführt. Sie sind als Mischquerschnitt ausgebildet und frei von Parkflächen, um eine hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten.

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.

An das überörtliche Fußwegenetz des " Regionalparkweges" wird im Bereich der bestehenden Unterführung unter der Südlichen Ringstraße angebunden. Um diese Fußwegverbindung auch für mobilitätseingeschränkte Menschen passierbar zu machen, wird bei bestehenden Höhendifferenzen und unter Zugrundelegung von DIN 18024 eine rund 90,0 m lange Rampenanlage notwendig. Diese Rampenanlage kann auf die im Plan dargestellte Länge von rund 49,0 m verkürzt werden, wenn die lichte Durchgangshöhe von derzeit rund 3,50 m auf 2,50 m verringert wird.

6.1 Stellplätze

Die Ausweisung der Stellplätze erfolgt nach Stellplatzsatzung und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die nach Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Auf den Grundstücken der freistehenden Eigenheime und Doppelhäuser sind 2 Stellplätze 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 WA 1 und WA 2 werden als zulässig festgesetzt.

Auf den Grundstücken der Reihenhausbebauung können die zwei erforderlichen Stellplätze nebeneinander angeordnet werden. Sie liegen nebeneinander im Vorgartenbereich oder auf Sammelstellflächen, die den zugehörigen Hauseinheiten unmittelbar räumlich und eigentumsrechtlich zugeordnet sind.

Für jede Wohnstraße werden über die Forderungen der Stellplatzsatzung hinaus rund 3 öffentliche Stellplätze für sonstigen Bedarf ausgewiesen. Diese zusätzlichen Stellplätze werden als Längsparker auf öffentlicher Fläche an der Sammelstraße außerhalb der Erschließungsfläche ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisungen ist es, 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 auf dem Grundstück 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 den Block WA A6, der für eine öffentliche Finanzierung besonders geeignet ist; 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.

Für die Sportplatzanlage errechnet sich nach Stellplatzsatzung der Stadt ein Bedarf von 21 St. (5225 qm : 250). Dieser Bedarf ist auf der im öffentlichen Grün festgesetzten Fläche realisierbar.

Für die Kindertagesstätte mit rund 85 Plätzen sind mehr als die notwendigen 5 Stellplätze der Tagesstätte zugeordnet ausgewiesen.

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 III 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 370 WE ergibt sich

als Regelbedarf:	ca. 850 Einwohner x 177 l/E/d	=	55.000 cbm/a;
und Spitzenbedarf:	ca. 55.000 cbm/a x 1,5	=	82.500 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 III 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 III nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

9. Grundwassersicherung

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

11. Heilquellenschutz

Nach Angaben des geltenden Flächennutzungsplanes 1987 mit Planungsstand 1999 der Stadt Kelsterbach liegt das Bebauungsplangebiet Länger Weg III 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; ein Überlauf an das Kanalnetz ist zulässig;
- ein Fachgutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens in Kelsterbach vom Büro "Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH" vom 5.8.1997 liegt vor;
- Zufahrten 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 den öffentlichen Grünflächen entwässert werden. Im Baugebiet sind dafür geeignete Flächen nordöstlich des Sportplatzes und im Abstandsgrün zur Mörfelder Straße und 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 und -straßen kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal.

Die durch den vorliegenden Plan neu versiegelten Flächen Sammelstraße B, Dahlienstraße und Zentraler Platz betragen rund 9.500 qm, entsprechend 6,5%.

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."
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 (7,5%) 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 lt. Gutachten "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 Entsorgung des Restmülls auf die Deponie Büttelborn und des Bioabfalls nach Bischofsheim ist gesichert.

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

Sammelstandorte für Glas- und Papiercontainer werden in Kelsterbach für je ca. 500 Einwohner vorgesehen. Geeignete Flächen dafür sind in den Sekundärbauten des Geschoßwohnungsbaus und an der Sammelstraße B ausreichend vorhanden.

15. Gasversorgung

Die Gasversorgung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Laut Netzdokumentation des Versorgungsträgers Mainova führen Gasleitungen ND 150 in Dahlienstraße bis an die Grenze des Bebauungsplangebietes "Länger Weg III". In der Mörfelder Straße liegt eine Leitung ND 150. An diese Versorgungsleitungen kann das Netz des Bebauungsplangebietes angeschlossen werden.

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

Durch die südliche Ringstraße, die verlängerte Dahlienstraße und die Mörfelder Straße ist das Baugebiet mit Verkehrslärm belastet.
Eine weitere Emissionsquelle von Lärm ergibt sich aus der Neuausweisung des Sportplatzes im Bereich der Baugè- Sporthalle.

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

- Verkehrslärm von der Südlichen Ringstraße, der verlängerten Dahlienstraße und der Mörfelder Straße;
- Sportlärm vom Sportplatz an der IGS;
- Fluglärm.

Verkehrslärm

Da die ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen überschreiten, werden im Bebauungsplan Schallschutzanlagen an der Südlichen Ringstraße festgesetzt. Sie können innerhalb des 13 m - 20 m breiten öffentlichen Grünstreifens entlang dieser Verkehrsachsen realisiert werden. Da in einigen kritischen Bereichen mit städtebaulich vertretbaren Anlagen die 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.

Sportlärm

Die geplante Sportanlage ist für einen zeitlich uneingeschränkten Spielbetrieb (Regelspielbetrieb) an Werktagen zwischen 6°°Uhr und 22°°Uhr und an Sonn- und Feiertagen zwischen 7°°Uhr und 22°°Uhr ausgelegt.

Bei Regelspielbetrieb ist von einer maximalen Zuschauerzahl von 100 Personen auszugehen.

Nur an einzelnen Tagen des Kalenderjahres finden Veranstaltungen wie Jugendturniere statt, bei denen mehr als 100 und maximal 200 Zuschauer in der Sportanlage anwesend sind . Die Zahl dieser seltenen Ereignisse - z.B. Clubmeisterschaften, Aufstiegsspiele, Turniere, Jubiläumsveranstaltungen - wird 18 Kalendertage eines Jahres nicht überschreiten.

Bei diesen Nutzungsanforderungen an die Sportanlage ist gem. 18. BImSchV ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen.

Dieser Richtwert wird durch folgende Lärmschutzmaßnahmen weitgehend eingehalten:

1. Die Sportanlage wird in eine öffentliche Grünfläche eingebettet und die Wohnbebauung von der Sportanlage abgerückt;

2. das Niveau der Spielfläche wird um ca. 2,0 m unter das umgebende Gelände abgesenkt;

3. um die Sportanlage wird ein rund 4,0 m hoher Erdwall errichtet, der Teil der Landschaftsgestaltung der umgebenden Parkanlage wird.

Das beiliegende Schallschutzgutachten (s. Anlage I) zeigt, dass unter diesen Voraussetzungen und Anforderungen der Schallschutz mit Ausnahme der Obergeschosse der Immissionsorte S1, S7 und Z1 eingehalten werden kann. In den Obergeschossen der kritischen Immissionsorte sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Fluglärm
Siehe hierzu Pkt. 19 dieser Begründung.

18. Bau-Schutzbereich Flughafen Frankfurt/M

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe unter 110 m ü.NN. und damit max. 10 m über dem Flughafenbezugspunkt (= 100 m ü. NN:).

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren des Rhein-Main-Flughafens.

Das gesamte Baugebiet des Länger Weg III 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 durch das Bebauungsplangebiet verläuft. Ein zusätzlicher Nachweis ist somit für Aufenthaltsräume in Wohnungen , Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume nicht erforderlich.

Nach Auskunft des HMfWVL legt der RROPS 95 und nicht der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Kelsterbach maßgeblich die Lärmschutzbereiche für die Bebauungspläne in Kelsterbach fest. Nach den Festlegungen des RROPS 95 liegt die 62 db(A) Isophone südlich außerhalb der Bebauungsplangebiete Länger Weg II und III.

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, in den Bebauungsplan integrierte Vorentwurf zum Landschaftsplan liegt vor. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Festsetzungen sollen bei der Bearbeitung des Entwurfes mit den städtebaulichen Zielsetzungen abgewogen und, soweit möglich, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden.

Die Erläuterungen zum Landschaftsplan sind dieser Begründung beigefügt.

21. Daten zum Baugebiet / Flächenbilanz

Tabelle 2
Daten zum Baugebiet "Länger Weg III"

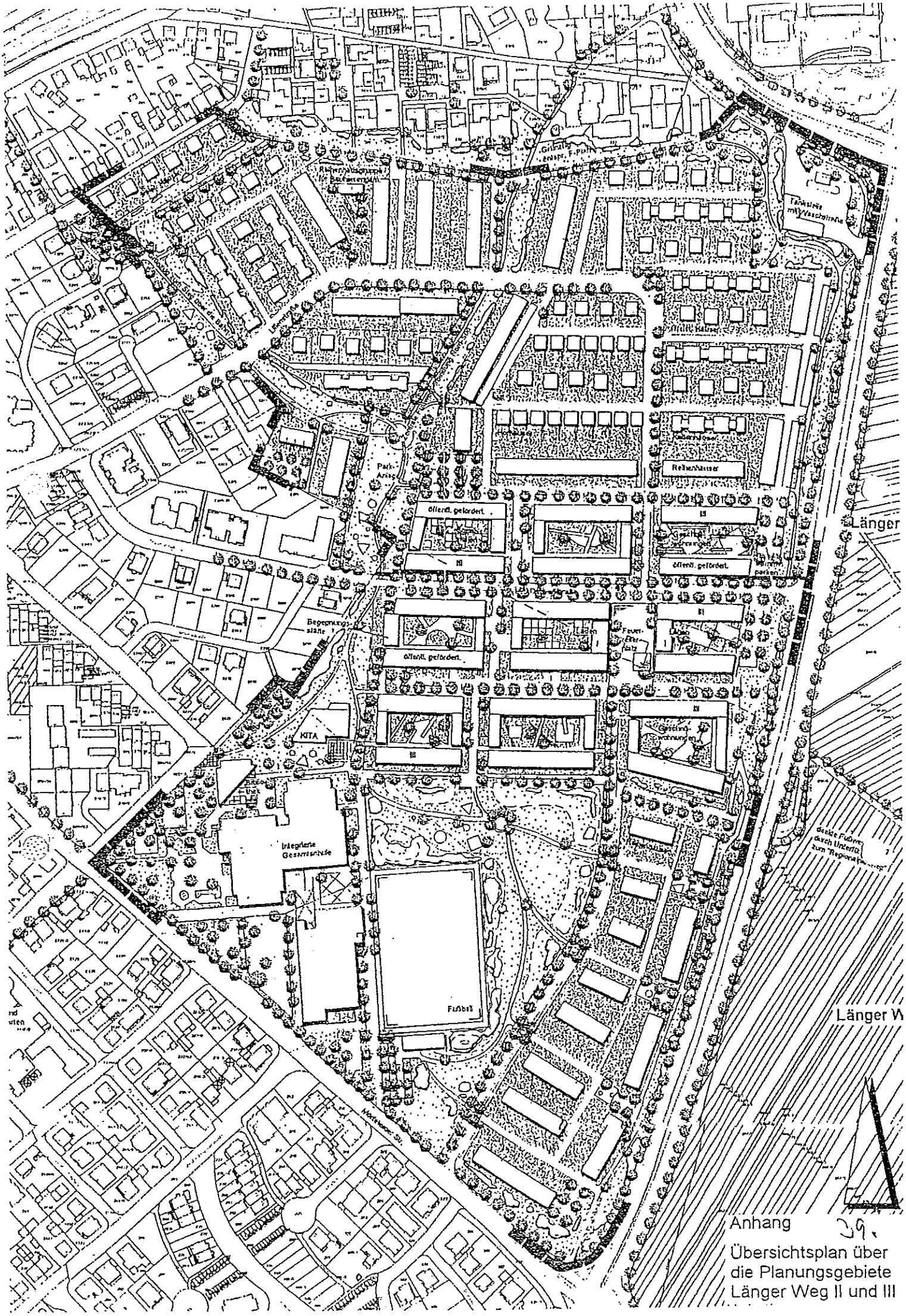
Flächennutzung	qm / %
Nettobaugebiet (Summe der Wohnbaugrundstücke) – A. Geschoßwohnungsbau rund 30.327 qm – B. Eigenheimbebauung rund 21.000 qm – C. WA-Baufeld für Kita 1.988 qm	53.315 35,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Fuß- und Radwege 5.646 qm – Platz "verkehrsberuhigter Bereich" 2.275 qm – Parkplatz an Sportanlage 482 qm	8.403 5,6 %
Verkehrsfläche – A. Sammelstraßen 9.070 qm – B. Wohnstraßen 5.184 qm – C. Pflanzflächen im Straßenraum 2.000 qm	16.254 10,9 %
Zwischensumme: Bruttowohnbauland – incl. Kita im WA-Gebiet – excl. öffentliche Wege – incl. verkehrsberuhigter Platz – excl. Parkplatz Sportanlage – incl. Verkehrsflächen	**71.844** **48 %**
Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen – IGS und Sporthalle – Bibliothek	28.493 19,1 %
Öffentliche Grünflächen – Parkanlagen (P1) 17.357 qm – Öffentliche Grünfläche Sportplatzanlage 16.200 qm – Flächen für Lärmschutzanlagen (P2) 9.322 qm	42.879 28,7 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	**149.344 qm** **100 %**

Der Anteil der Erschließungsflächen am Bruttowohnbauland liegt bei 23%.

22. Kostenermittlung

Tabelle 3
Kosten zum Baugebiet "Länger Weg III"

	Menge	Einheitspreis DM	Kosten Tsd. DM
Straßenverkehrsflächen	14.254 qm	240,-	3.421
Öffentl. Wege und Unterführung	5.646 qm	400,-	2.258
Öffentlicher Platz	2.275 qm	120,-	273
Lärmschutzanlage Ringstr. / Mörfelder Str.	580 lfm	1.000,-	580
Grünflächen P1 und P2 pauschal (entsprechend Berechnungen in den Erläuterungen zum Landschaftsplan)			2.224
Entwässerung durch herkömmliche Kanalisation	765 lfm	1.000,-	765
Entwässerungsgraben	580 lfm	150,-	87
Rigolensystem	870 lfm	30,-	26
Straßenbeleuchtung	1.635 lfm	340,-	556
straßenbegleitende Bäume	92 Stck.	1.000,-	92
Sportplatzanlage in Gemeinbedarfsfläche	ca.8.000 qm	250,-	2.000
Sitzbänke einbauen / Einzäunung / gärtnerische Anlage / Eingrünung / Parkplatz / Lärmschutzwall	pauschal ca.		430
Bibliothek	pauschal ca.		5.500
Kindertagesstätte für 85 Kinder	pauschal ca.		1.650
Kinderspielplatz	800 qm	200,-	160
Bolzplatz	600 qm	10,-	6
Umlegung: Planung und Vermessung	pauschal ca.		1.166
zusammen			**ca. 21.200**



Anhang 39.

Übersichtsplan über die Planungsgebiete Länger Weg II und III