



DIPLOM-INGENIEURE  
LÖHR UND WIEDENROTH  
ARCHITEKTEN, STADTPLANER

SKB-2, Bebauungsplan "Am Weiher I"  
der Stadt Kelsterbach

Begründung zum Bebauungsplan "Am Weiher I" der Stadt Kelsterbach gemäß  
§ 9 (8) BBauG

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß  
§ 9 (7) BBauG

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Süden: durch die gemeinsame Grenze der Grundstücke Flur 4, Nr. 494/9 und Nr. 507/1, Nr. 491/4 und Nr. 494/12;
- im Westen: durch die gemeinsame Grenze der Grundstücke Flur 4, Nr. 494/9, Nr. 484/2; Nr. 484/1 tlw. mit dem Grundstück Nr. 483;
- im Norden: durch einen Teil der Wegeparzelle Flur 4, Nr. 494/10, und durch die gemeinsame Grenze der Grundstücke Flur 4, Nr. 484/5 und Nr. 494/15 und der Grundstücke Nr. 484/5 und Nr. 484/6 sowie deren Verlängerung über die Grundstücke Nr. 484/2 und Nr. 484/1;
- im Osten: durch die gemeinsamen Grenzen des Grundstückes Flur 4, Nr. 494/9 mit den Grundstücken Nr. 494/16 und Nr. 494/11.

In das Planungsgebiet fallen folgende Grundstücke:

Flur 4, Nr.: 484/1 tlw.; 484/2 tlw.; 484/5; 494/9; 494/10 tlw..

Vorbemerkung:

Die als Anlage beigefügte Erläuterung zum Landschaftsplan des Garten- und Landschaftsarchitekten Volker W. Gürtler, Groß-Gerau, vom 23. Juli 1987 ist Bestandteil der Begründung.

12-10-87

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Die Deutsche Lufthansa plant die Errichtung eines Schulungs- und Rechenzentrums auf dem südlich des Novotels gelegenen Gelände von ca. 4 ha Größe.
- 1.2 Nahezu die gesamte Fläche ist seit dem Jahre 1979 im Eigentum der Deutschen Lufthansa, eine geringfügige Arrondierung des Geländes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Kelsterbach.
- 1.3 Um die berechtigten Belange der Deutschen Lufthansa mit den auf das Grundstück bezogenen öffentlichen Belangen gerecht abwägen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- 1.4 Der Umlandverband Frankfurt hat gemeinsam mit der Stadt Kelsterbach und der Deutschen Lufthansa bereits vor 1978 verschiedene Standorte auf ihre Verfügbarkeit und Eignung untersucht. Dabei wurden auch Standorte in anderen Gemarkungen untersucht und bewertet.

Die Wahl auf den Standort Kelsterbach und auf das Grundstück Staudenweiher fiel wegen der Nähe zum Flugplatz und wegen der Möglichkeit bzw. Notwendigkeit, das Gebiet nach dem Kiesabbau zu rekultivieren.

(Siehe auch Erläuterung zum Landschaftsplan, Blatt 8.)

## 2.0 Regionaler Raumordnungsplan

- 2.1 Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Starkenburg, verbindlich seit 26.02.1979 (St.-Anz. 9/79, S. 444), war das Gebiet bereits als Siedlungsfläche Zuwachs dargestellt (Teilkarte 1).
- 2.2 Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Südhessen (RROPS) (St.Anz. 8/1987 S. 388) ist das Gebiet als Siedlungsfläche Bestand eingetragen. Mit der Bekanntmachung am 23. Februar 1987 wurde der Raumordnungsplan verbindlich.

## 3.0 Flächennutzungsplan der Stadt Kelsterbach

- 3.1 Im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes Frankfurt ist das Gebiet als Sondergebiet Bildung dargestellt.

Die geplante Festsetzung der Gesamtfläche im vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet Schulungs- und Rechenzentrum ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt.

4.0 Der Bestand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 4.1 Die Straße Am Weiher führt von Norden an das Gelände heran und stellt die Verbindung zu dem innerörtlichen und überörtlichen Straßennetz her. Von dieser Straße nach Osten abzweigend befindet sich die private Zufahrt zu dem nordöstlich gelegenen Hotel (Novotel). Die jenseits dieser Zufahrt angrenzenden Grundstücke stellen sich zur Zeit als Brachflächen dar.  
(Siehe hierzu ausführlich: Erläuterung zum Landschaftsplan, Blatt 2.)

Die Grenze des Geltungsbereiches läuft entlang der Nordgrenze der Wegeparzelle 494/10, die unmittelbar an das Hotel angrenzt.

- 4.2 Im Osten liegt eine ehemalige Kiesabbaufläche, der Staudenweiher, dessen Uferbereiche zum Teil rekultiviert werden bzw. bereits rekultiviert sind. Die Höhe des Wasserspiegels schwankt mit gegenwärtig fallender Tendenz. Die Uferlinie verändert sich deshalb laufend.
- 4.3 Im Süden grenzt unbebaute Brachfläche an, die teilweise mit Büschen und Baumgruppen bestanden ist und im westlichen Bereich in Wald übergeht.
- 4.4 Westlich des Plangeltungsbereiches schließen sich Brachflächen an, die seit längerer Zeit landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden; im südlichen Teil grenzt Wald an (überwiegend Kiefern).

5.0 Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 5.1 Im nördlichen Teil befindet sich eine Brachfläche (Trockenrasen) und ein Parkplatz mit einer behelfsmäßigen Unterkunft für die Tennisspieler, zugehörig zu der auf der unteren Terrasse liegenden Tennisplätze.

Das Gelände wird von Nord nach Süd von einer Steilböschung durchzogen, die den Rand des früheren Kiesabbaugbietes darstellt. Diese Böschung ist teilweise bewachsen. Einzelne Baumgruppen (Eichen) aus dem Bewuchs sind erhaltenswert. Der größte Teil des Geländes im Westbereich wird von einer ebenen Brachfläche eingenommen, die durch einzelne Sukzessionsbereiche unterbrochen ist (überwiegend Birken).

Im Südosten grenzt die Wasserfläche des Staudenweihers an, dessen Wasserspiegel sich in Übereinstimmung mit Bewegungen des Grundwassers in den letzten Jahren um ca. 3,50 m gehoben bzw. gesenkt hat. Zur Zeit befindet sich in diesem Bereich eine Sukzessionsvegetation. Auf der unteren Terrasse im nordöstlichen Bereich sind insgesamt 6 Tennisplätze angelegt.

Der Untergrund besteht überwiegend aus Sand bzw. Kies und Kiese-sand.

#### 6.0 Wasserversorgung

- 6.1 Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz der Stadt Kelsterbach. Die erforderlichen Mengen können problemlos geliefert werden.
- 6.2 Ein genereller Nachweis der ausreichenden Wasserversorgung durch das Ingenieurbüro Breitenbach (Juli 1986) wurde vom Wasserwirtschaftsamt geprüft. Entsprechend diesem Nachweis bzw. dem vorliegenden Entwurf, der auch die ausreichende Löschwasserversorgung in dem bisher untergeordneten Bereich des Gewerbegebietes im Bereich Staudenring - Langer Kornweg mit erfaßt (Entwurf März 1987) wird entsprechend dem Beschluß des Magistrates der Stadt Kelsterbach vom 30. September 1986 die Hauptwasserleitung in der Südlichen Ringstraße verstärkt.

#### 7.0 Abwasserbeseitigung

- 7.1 Die Beseitigung des anfallenden Abwassers ist über die Straße Am Weiher in das Entwässerungsnetz der Stadt Kelsterbach vorgesehen.
- 7.2 Ein genereller Nachweis der Abwasserbeseitigung durch das Ingenieurbüro Breitenbach (Juli 1986) hat dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorgelegen und führte zu keinen Beanstandungen (Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 8. Mai 1987).

Die Ableitung des Abwassers erfolgt zu dem Klärwerk Frankfurt am Main-Sindlingen.

#### 8.0 Versorgung mit elektrischer Energie

- 8.1 Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Gegebenenfalls ist auf Kosten des Eigentümers eine hauseigene Umspannstation vorzusehen.
- 8.2 Ein Notstromaggregat für die Versorgung der Datenverarbeitungsanlage der Lufthansa ist geplant.

9.0 Verkehrsmäßige Erschließung

- 9.1 Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Weiher an das örtliche und überörtliche Straßennetz (B 43).
- 9.2 Flächen für den ruhenden Verkehr sind im nördlichen Teil des Gebietes wahlweise als Stellplätze, Garagen oder als Tiefgarage möglich. Weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche soweit erforderlich unterzubringen.

10.0 Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke

- 10.1 Entsprechend dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach vom 28.08.1985 ist eine Bebauung mit maximal 4 Geschossen über dem oberen Terrain gegebenenfalls mit zusätzlichen Hanggeschossen bei einer GRZ/GFZ maximal 0,3/1,0 zulässig.

Mit diesen Festsetzungen ist dem Eigentümer ein ausreichend weiter Rahmen gegeben, in dem die besonderen Bedingungen der geplanten Nutzung in ausreichendem Umfange realisiert werden können. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen als Schulungs- und Datenverarbeitungszentrum mit der benachbarten Nutzung sind gegeben.

Für die geplanten Nutzungen selbst sind aus der umliegenden Bebauung Immissionen und Störungen nicht zu erwarten. Damit ist die wechselseitige Verträglichkeit der vorhandenen und der geplanten Nutzungen gegeben.

- 11.0 Landschaftsplan gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz und Maßnahmen zur Grünordnung  
- Freier Landschafts- und Gartenarchitekt Volker W. Gürtler -

Siehe Anlage, Erläuterung zum Landschaftsplan vom 23.07.1987, insbesondere zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes.

- 12.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Umlegung, Kosten der Durchführung und vorgesehene Finanzierung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Deutschen Lufthansa. Der Stadt Kelsterbach entstehen für die Verwirklichung, die Durchführung des Bebauungsplanes und für die Umlegung bzw. für den Grundstückstausch keine Kosten.

- 12.1 Für die von den Aufsichtsbehörden geforderte Verstärkung der Hauptwasserleitung in der Südlichen Ringstraße entstehen nach dem Entwurf bzw. dem Kostenüberschlag des Ingenieurbüros Breitenbach (März 1987) Kosten in Höhe von DM 530.000,00.

Diese Kosten stehen lediglich in einem mittelbaren und zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung des Schulungs- und Rechenzentrums, für dessen Löschwasserbedarf (26,7 l/s) sowohl ausreichende Leitungen als auch eine ausreichende Wasserversorgung verfügbar ist.

Vielmehr soll mit der zusätzlichen Leitung der erheblich höhere Löschwasserbedarf für das Gewerbegebiet Staudenring/Langer Kornweg gewährleistet werden (Bedarf 53,4 l/s).

### 13.0 Nachrichtliche Hinweise

- 13.1 Planungs- und baurechtliche Vorschriften zum Schutz gegen Fluglärm im Immissionsbereich des Flughafens Frankfurt am Main.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Lärmzone Leq 67 dB(A) bis 72 dB(A) für den Flughafen Frankfurt am Main. - St.Anz. 31/1982 S. 1401 -

### 13.2 Luftverkehrsgesetz (§ 12)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des 4,0 km - Halbmessers um den Flughafenbezugspunkt 1 des Flughafens Frankfurt am Main. Gemäß § 12 LuftVG beträgt die Bauhöhenbeschränkung 115,00 m.

### 14.0 Planverfahren und Satzungsbeschluß

- wird nachgetragen -

Kelsterbach, den .....  
- Bürgermeister -