

Gemeinde Massenheim
Landkreis Friedberg (Hessen)

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 5
(verbindlicher Bauleitplan)

"GEWERBEGEBIET"

1. Grund der Planaufstellung

Die Gemeinde Massenheim, eine ehemals rein landwirtschaftliche Gemeinde, unterliegt zur Zeit einem Umformungsprozess, der allgemein durch die Industrialisierung im landwirtschaftlichen Bereich und im Rahmen der Richtlinien der EWG vonstatten geht. Durch das Vergrössern und Zusammenfassen der landwirtschaftlichen Betriebe auf mechanisierter Basis werden Arbeitskräfte frei. Diesen eine anderweitige Tätigkeit zu vermitteln, gehört zu den wirtschaftspolitischen Überlegungen und Massnahmen jeder davon betroffenen Gemeinde.

Diese Betrachtungen haben die Gemeindevertretung von Massenheim veranlasst, im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet auszuweisen.

2. Der Bebauungsplan, die Regionalplanung und der Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Massenheim ist über den Landkreis Friedberg Mitglied der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain (RPU). Basierend auf den gegebenen Grundkonzeptionen der RPU wurde ein Flächennutzungsplan für Massenheim aufgestellt, den der Herr Regierungspräsident mit Verfügung vom 5. April 1971 unter Aktenzeichen V/3-61 d - 04/01 genehmigt hat. Dieser Flächennutzungsplan enthält das unter 1.) genannte Gewerbegebiet, das nunmehr durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiter entwickelt werden soll, da von verschiedenen Seiten Wünsche an die Gemeinde herangebracht wurden, gewerbliche Anlagen innerhalb der Gemarkung unterzubringen.

3. Lage, Abgrenzung und Grösse des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 4 "ALTER ORT" hat das Offenlegungsverfahren beendet und wird binnen kurzem als Satzung beschlossen werden. Den grössten Anteil seiner östlichen Begrenzung bildet die Landesstrasse Nr. 3008. Nach Osten zu daran anschliessend auf der anderen Seite der Landesstrasse liegt das Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes. Er wird im Westen durch die Ostseite der Homburger Strasse (L 3008) begrenzt, im Norden durch die Nordseite des Dortelweiler Weges (Strasse Nr. 1), im Osten durch die Wegparzelle Nr. 796 und im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg (Strasse Nr. 3), der das Gehöft auf der Parzelle 713/6 erschliesst.

Das Gewerbegebiet hat eine Grösse von 4,82 ha.

4. Zur Strassenführung

Die aufschliessende Strasse ist die bereits mehrfach erwähnte Homburger Str. (L 3008). In diese münden die beiden ebenfalls erwähnten Strassen Nr. 1 und Nr. 3 ein.

Da es sich bei den beiden Einmündungen um solche in eine qualifizierte Strasse handelt, werden von dem zuständigen Hessischen Strassenbauamt in Giessen entsprechende Sichtdreiecke gefordert. Diese sind auf der Basis einer Ortsgeschwindigkeit von 50 km/Std. aufgebaut und verlangen deshalb vom Einmündungspunkt eine Kathetenlänge von 150 m in der Hauptstrasse und von 20 m in der Nebenstrasse. Die entsprechenden Sichtdreiecke wurden im Plan vermerkt.

Weiterhin hat das Hessische Strassenbauamt Giessen gefordert, im Rahmen dieser Begründung auf folgende Tatsache hinzuweisen:

Ausserhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, nördlich der Einmündung der Strasse 1 wird in der L 3008 die Schaffung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur erforderlich werden, gemäss RAL-K Typ II einschliesslich des notwendigen Geländeerwerbs in östlicher Richtung.

Die Strasse Nr. 1 und 3 werden bis an das östliche Ende des Bebauungsplanes in voller Breite vorgesehen, obwohl der Ausbau der östlichen Teile z.Z. in dieser Breite nicht erforderlich wäre. Es sollen aber zweierlei Möglichkeiten offen gehalten werden. Einmal gibt es Gewerbebetriebe, die auf das Anliegen an zwei Strassen wegen der günstigen Durchschleusung durch den Betrieb grossen Wert legen. Für solche könnte auf Wunsch dieser zusätzliche Teilausbau erfolgen.

Zum anderen sollten Möglichkeiten späterer Erweiterung, sofern sich solche einmal anbieten sollten, nicht verbaut werden.

Die Strassen Nr. 1 und 3 werden durch die Spange der Strasse Nr. 2 miteinander verbunden, so dass sich ein vollständiger Ringverkehr ergibt. Am nördlichen und südlichen Einmündepunkt der Strasse Nr. 2 ist jeweils eine Erweiterung vorgesehen worden, die sich in dieser Form gerade in Gewerbegebieten als zweckmässig erwiesen hat. Einmal ist damit vielachsigen Grosseumzugszügen die Möglichkeit eines zusätzlichen Ausbiegens gegeben, zum anderen kann unter normalen Umständen hier ein kurzfristiges Parken erfolgen, das besonders für Anlieferverkehr u.ä. in Gewerbegebieten von Wichtigkeit ist.

Im Gegensatz zur Wohnstrasse mit dem üblichen Querschnitt $1,25 + 3,0 + 2,5 + 1,25 = 8,0$ m wurde für dieses Gebiet ein etwas aufwändigeres Profil vorgesehen mit $1,5 + 3,0 + 3,0 + 1,5 = 9,0$ m.

5. Bebauung und Bauvorschriften

In der Bebauung ist gemäss § 8 der Baunutzungsverordnung für das Gewerbegebiet eine Höchstgrenze von drei Geschossen mit den entsprechenden Werten für GRZ und GFZ gemäss § 17 vorgesehen.

Da bei gewerblichen Anlagen immerhin mit Baulichkeiten zu rechnen ist, die weniger attraktiv sind, und zum anderen alle Möglichkeiten des Umweltschutzes ausgeschöpft werden sollen, wurde eine vom Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen gegebene Anregung in den Bauvorschriften niedergelegt, die besagt, dass eine Begrünung - möglichst mit Grossegehölzen - für die einzelnen gewerblichen Anlagen erfolgen soll.

Die Bauvorschrift 2 will die Ausfahrt von den Grundstücken zwischen Homburger Str. und Str. Nr. 2 nach Möglichkeit auf die letztere lenken, da ja zwischen der Homburger Strasse und dem anschliessenden Gelände ein relativ grosser Höhenunterschied besteht.

Sofern allerdings gewerbliche Betriebe Kellergeschosse und vielleicht bevorzugt Garagengeschosse in den Hang hinein verlegen, müsste eine Einfahrt in die Homburger Str. zugestanden werden. Freilich muss dann die Bauvorschrift 3 in Anwendung kommen, die generell fordert, dass alle Unterbringungsmöglichkeiten von Kraftfahrzeugen um die Länge derselben hinter der Strassenflucht zurückstehen. Auf diese Art kann das störende Kurzparken im Strassenraum beim Ein- und Ausfahren verhindert werden, vor allem wenn die Betriebe überdies dazu angehalten werden, diese Vorplätze nicht durch Tore abzuschliessen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist folgendes aufgeführt, das auch für diesen Bebauungsplan gilt:

"In ihrem Wasserleitungssystem ist die Gemeinde Massenheim an den Zweckverband Unteres Niddatal mit Sitz in ~~Gross~~-Karben angeschlossen. Da ausser der durch das Wasseraufkommen des Verbandes gegebenen Kapazität noch die Möglichkeit einer Zuschaltung von Inheiden gegeben ist, kann die Wasserversorgung auch einschl. der Erweiterungsgebiete als gesichert betrachtet werden. Ebenso verhält es sich mit dem Kanalsystem. Die Gemeinde hängt in der Abwasserbeseitigung an der Kläranlage der Stadt Bad Vilbel. Durch einen Hauptsammler werden die Orte Nieder-Erlenbach und Massenheim an die Kläranlage angebunden. Dieser Hauptsammler läuft parallel zum Erlenbach, also innerhalb der dort vorgesehenen Grünzone. An ihn lassen sich organisch alle Baugebietsausweisungen von Massenheim anschliessen. In seiner Kapazität wurde er so gewählt, dass sich alle Gebietsausweisungen ohne Schwierigkeiten anbinden lassen.

Das gesamte bereits bebaute Gebiet von Massenheim ist kanalisiert. Der Kanal für das Gewerbegebiet lässt sich bedingt durch das leichte Ansteigen des Geländes in zwei Stränge teilen, einmal den, der die Strasse 1 und 2 zusammenfasst und zum anderen denjenigen, der über die Strasse 3 in den vorhandenen Kanal in der Homburger Strasse eingeführt wird. Der Tiefstpunkt des Geländes liegt in der Nordwestecke. Von hier wird über die Breite Strasse und die Mühlstrasse der Kanal in den bereits erwähnten Hauptsammler am Erlenbach eingebunden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Zweckverband Oberhessischer Versorgungsbetriebe (ZOV) und ist damit gesichert. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die im Plan vorhandene 20 kV-Freileitung, die das Gelände diagonal überquert, bereits verkabelt ist. Auch die Trafostation, die nach der neuen Konzeption im Strassenraum der Strasse 1 liegt, muss an eine dritte Stelle entsprechend den Wünschen des ZOV verlegt werden.

7. Bodenordnende Massnahmen

Im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

8. Zusammenstellung der überschlägig ermittelten städtebaulichen Kosten, die bei der Durchführung der Massnahmen des Bebauungsplanes entstehen.

I. Anlage der Strassen

a) Strasse	Nr./Name	Breite m	Länge m	Fläche qm
Strasse	Nr. 1	9.00	148,50	1336,50
Strasse	Nr. 2	9.00	289.50	2605.50
Strasse	Nr. 3	9.00	165.00	1485.00
+ Homburger Str.		4.50	307.50	1383.75
	(L 3008)			
			910,50	6810.75

+ Die L 3008 liegt ausserhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes. Ausserdem ist die Anbindung der Baugrundstücke durch den Höhenunterschied nur bedingt

möglich (siehe Bauvorschrift Nr. 2 und Abschnitt 5, letzter Absatz der Begründung). Sie wird deshalb im Rahmen der Kostenermittlung nur als normale Aufschliessungsstrasse zur Hälfte in Ansatz gebracht (also 1/2 von 9.00 m) wegen des einseitigen Anbaues.

b) Zusatzflächen

Erweiterung am Zusammenschluss der Strassen 1 und 2

$$5,00 \times 15,00 = 75,00 \text{ qm}$$

und der Strassen 2 und 3

$$6,00 \times 15,00 = 90,00 \text{ qm}$$

10 Eckausrundungen an den Strassen-
ecken bzw. -einmündungen

$$\text{i.M. je } 8,00 \text{ qm} = 80,00 \text{ qm}$$

$$\begin{array}{r} 245,00 \\ \hline 7055,75 \text{ qm} \end{array}$$

c) Einheitswert je qm Strasse mit Bürgersteig

mit Aushub, Planum, Unterbau, Decke, Gosse, Hochbord, dazu Kanal unterschiedlicher Rohrweite mit Schächten, Sinkkästen usw. sowie Wasserleitung unterschiedlicher Rohrweite in gusseisernen Rohren mit Schiebern, Hydranten usw.

Erfahrungssatz 68,-- DM/qm

d) Gesamtkosten der Strassen

$$7055,75 \text{ qm} \times \text{DM } 68,--$$

DM 479.791,--

II. Strassenbeleuchtung

a) Strassenlänge m

Strassen 1 bis 3 603.00

Homburger Str. zur

Hälfte der Länge

wegen der einsei-

tigen Anlage 307.50

$$\frac{307,50}{2} = 153,75$$

b) Einheitswert je lfdm Strassenbeleuchtung

bestehend aus Mastaufsatzleuchten mit HQ-Dampflampen einschl. Erdaushub, Kabelverlegung, usw.

Erfahrungssatz je lfdm 35,00 DM

c) Gesamtkosten von II.

$$756,75 \text{ lfdm} \times \text{DM } 35,--$$

DM 26.486,25

III. Für planerische und bodenordnende Massnahmen und zur Abrundung

DM 18.722,75

Gesamtkosten:

DM 525.000,--

=====

In der Zusammenstellung nicht enthalten sind die Kosten für Strassen-
gelände. Soweit dieses sich nicht bereits im Besitz der Gemeinde be-
findet, ist es dieser kosten- und lastenfrei zur Verfügung zu stellen.
Soweit Flächen für diesen Zweck ausnahmsweise erworben werden müssen,
sind die Kosten der Zusammenstellung hinzuzufügen.

27.1.1972

Massenheim, den ~~7.3.1972~~ und 19.5.1972

.....


Vorsitzender der Gemeindevertretung

.....


Bürgermeister

Der Bearbeiter:

gez. Dr. Schlott