

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf "Rübsanger Pforte, Teil A" in Lindenholzhausen

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteiles Lindenholzhausen der Kreisstadt Limburg a.d.Lahn.

Das Erfordernis ergibt sich durch den allgemeinen dringenden Wohnbedarf in Limburg. Dieser wird auch dadurch deutlich, daß in Limburg die Zweckentfremdungsverbotsverordnung für Wohnungen gilt. Weiterhin besteht ein ungebrochener Bauboom im Stadtgebiet. Alleine im Jahre 1992 wurden 485 Wohnungen vorwiegend in Baulücken genehmigt. Ein Jahr später über 500 Wohnungen.

Durch die beabsichtigte Planung entstehen etwa 70 - 90 Wohneinheiten als einzel stehende Häuser sowie als Doppelhäuser. Das Wohngebiet "Rübsanger Pforte" ist nach dem Wohngebiet Linter, Flur 20, und den geplanten 60 Wohneinheiten "Im Untersten Grund" in Linter sowie der Erweiterung in Blumenrod die zur Zeit einzige größere Wohnbaufläche, die in Limburg zur Bebauung ansteht. In den anderen Bereichen liegen die Planungsvoraussetzungen nicht vor.

Im Stadtteil Lindenholzhausen wurden in der Vergangenheit keine neuen Baugebiete ausgewiesen, so daß in diesem Stadtteil ein besonders hoher Bedarf nach neuen Wohnbaugebieten besteht.

2. Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen von 1987 ist der Bereich des Plangebietes als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen. Weiterhin ist die Teilortsumgehung der L 3448 raumordnerisch festgestellt, das Plangebiet grenzt an seiner nordwestlichen Seite an die geplante Umgehung. Jedoch sind in diesem Planungsstadium noch keine Lärmschutzfestsetzungen möglich, da weder die Höhenlage noch die endgültig zu erwartenden Verkehrsstärken der Teilortsumgehung feststehen. Die Bauleitplanung nimmt insofern Rücksicht auf die geplante Teilortsumgehung, als sie einen 10 m breiten Grünstreifen zur Umgehung festsetzt, an dem später straßenrechtlich die notwendigen Lärmschutzanlagen untergebracht werden können. Wenn bereits in diesem frühen Planungsstadium schon Lärmschutzanlagen festgesetzt werden würden, könnten diese nicht hinreichend konkret begründet werden. Weiterhin bestände damit Gefahr, daß der Regionale Raumordnungsplan mittelbar über den Bebauungsplan auf den einzelnen Bürger einwirkt. Eine solche Einwirkung ist allerdings nach § 8 Abs. 4 Satz 1 LPlanG unzulässig.

Flächennutzungsplan

Das geplante Wohngebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird am 24.10.1994 nach Bekanntmachung rechtskräftig. In der Offenlegung des Flächennutzungsplanes gab es zu der Wohngebietsausweisung Bedenken von seiten des Naturschutzes. Hier wird befürchtet, daß nicht genügend Alternativen für eine weitere Wohnbauentwicklung geprüft worden sind und sich das vorgesehene Gebiet landschaftlich nicht einpaßt.

Im Entwurf des Teillandschaftsplanes, der auf Flächennutzungsplanebene erstellt wird, wird festgestellt, daß auf Grund der Barrierewirkung der Landesstraße und der geplanten Teilortsumgebung der zukünftige Biotopwert und insbesondere das Biotoppotential der Ackerfläche östlich der Rübsanger Straße höher einzustufen ist als im vorgesehenen Plangebiet. Auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stellt die Bebauung im Bereich "Rübsanger Pforte" die ökologisch verträglichere Lösung dar als andere Alternativen. Weitere Varianten wurden im gesamten nördlichen Bereich und östlich von Lindenholzhausen geprüft. Östlich von Lindenholzhausen kommen nur Flächen westlich des Wörsbaches in Frage, die aber einen höheren ökologischen Wert - auch durch die Lage zum Wald am Wingertsberg - haben als die vorgeschlagenen. Südlich Lindenholzhausens ist die Verlärmung durch die Autobahn groß, so daß hier keine Wohngebietsentwicklung vernünftig durchgeführt werden kann.

Weitere naturschutzrechtliche Bindungen bestehen keine. Ebenso bestehen keine Bindungen wasserrechtlicher Art. Die Ortsdurchfahrts-grenze der L 3448 liegt weiter nördlich des Plangebietes, so daß auch straßenrechtlich keine Bindungen bestehen.

Auch für die vorgesehene Ausgleichsfläche bestehen keine Bindungen. Der Landschaftsplan schlägt für diese Fläche eine Feldhecke vor, die mit dieser Planung verwirklicht wird. Eine spätere Vernetzung mit anderen Biotopen ist möglich.

3. Bestand

3.1 Umgebung des Planbereiches

Nördlich des Plangebietes schließt sich landwirtschaftliche Fläche an, die entsprechend den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplanes als weiterer Bedarf für Wohnbauflächen ausgewiesen wird und auch so in der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Mischgebietsfläche, in der ein nicht störender Gewerbebetrieb untergebracht ist sowie Wohnbebauung. Das Plangebiet wird heute vom Teilbereich B begrenzt, der aufgrund von Einwendungen von Betroffenen umgeplant und noch einmal offengelegt wird. Hier ist Wohnbebauung in der Struktur des Wohngebietes "Rübsanger Pforte" vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes schließt sich die Kleingartenfläche "In den Krautgärten" an. Sie besitzt nach dem Entwurf des Teillandschaftsplanes einen relativ hohen Biotopwert. Westlich des

...

Plangebietes befindet sich Ackerfläche und ist die Teilortsumgebung der L 3448 raumordnerisch festgestellt. Mit dem Planfeststellungsbeschluß für diese Trasse sind nähere Lärmuntersuchungen nötig. Entsprechende Freihalteflächen sind für diesen Bereich vorgesehen. Sie sollen gleichzeitig als Grünabschirmung zur freien Landschaft dienen.

Die Ausgleichsfläche wird in einer ausgeräumten Ackerflur im Süden Lindenholzhausens festgesetzt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Eine Zuordnung des Teilgebietes zu den einzelnen Eingriffen ist gemäß § 8a BNatG problemlos möglich.

3.2. Umweltsituation

Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet stellt sich größtenteils als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne jegliche landschaftliche Gliederung dar. Ökologisch interessante Strukturen sind lediglich die hochstämmigen Obstbäume und die alte Linde am Bildstock. Das Arteninventar der Pflanzen und Tiere ist als verarmt zu bewerten.

Somit ist das Planungsgebiet bezüglich einer Bebauung als landespflegerisch unproblematisch in bezug auf die Faktoren Landschaftsinventar, Ökologie, Arten und Biotope zu bewerten. Die Eingriffe in die Faktoren Boden, Wasserhaushalt und Klima können im Gebiet durch geeignete Maßnahmen minimiert werden (diese sind im Bebauungsplan festgesetzt).

Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich an der Kuppe eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die Kaltluft kann jedoch nur schwach abfließen, da das Plangebiet auf relativ ebenem Gelände liegt. Es ist der Hauptwindrichtung aus Westen ausgesetzt, wo später die geplante Straße und der eventuell notwendig werdende Lärmschutzwall das geplante Wohngebiet in eine windgeschützte Lage versetzen. Durch heute schon vorgesehene Abpflanzungen wird der Wohnbereich weiter geschützt. Ebenso sind Abpflanzungen in Richtung Norden vorgesehen. Für eine innere Durchlüftung sorgt ein Grünzug, der sich von dem Kleingartengebiet im Süden bis zu den freien Flächen im Norden erstreckt. Weitere Durchlüftungsschneisen bilden die geplanten Straßen.

Das Plangebiet selbst wird lediglich Heizemissionen verursachen. Hierzu ist aber beabsichtigt, das Baugebiet Rübsanger Pforte möglichst emissionsarm zu beheizen. Dies soll einmal eine energiesparende Bauweise bewirken und zum anderen wird durch ein energieökonomisches Gutachten geprüft, ob ein Blockheizkraftwerk wirtschaftlich wird. Durch den sehr hohen städtischen Grundstücksanteil und durch eine entsprechende Vergabepolitik städtischer Grundstücke soll eine energieoptimierte Wärmebereitstellung für dieses Plangebiet sichergestellt werden.

Immissionen, die das Wohnen stören, ist das Plangebiet nicht ausgesetzt.

Boden (Bodenbeschaffenheit)

Im Planungsgebiet ist quartärer Löß(-lehm) verbreitet, der mit mehr als 2 m Mächtigkeit auf tertiären sandig-kiesigen Schichten liegt. Den tieferen Untergrund bilden Gesteine des Mitteldevons (Tonschiefer, Scalsteine, Diabase). Eine Bebauung ist ohne besondere Gründungsmaßnahmen möglich, jedoch ist bei Leitungs- und Kanalverlegungen die Erosionsanfälligkeit des Lösses zu beachten.

Altablagerungen und Altlasten sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

Im erweiterten Bereich außerhalb des Plangebietes wurden bereits archäologische Fundstellen bekannt. So wird auch im Plangebiet selbst mit weiteren Fundstellen gerechnet. Nach § 20 HDSchG sind archäologische Funde unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege zu melden.

Nach Kenntnis des Bergamtes ist unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen. Es wird lediglich von zwei Bergwerksfeldern berührt.

Das Plangebiet ist heute weitgehend unversiegelt.

3.3 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird heute über die Rübsanger Straße angebunden, wobei als Haupterschließungsachsen die verlängerte Jakobusstraße (Straße G) dienen soll und im Norden später eine weitere Planstraße im Teil B, die zur Rübsanger Straße führt. Die Straße G soll auch an die geplante Teilortsumgehung angebunden werden. Dadurch wird eine stärkere Verkehrsbelastung des Ortsteiles Lindenholzhausen vermieden. Durch die in etwa geplanten 80 - 100 Wohneinheiten wird in der Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von etwa 40 bis 50 Kfz erzeugt, welches sich auf zunächst eine, später drei Zufahrten verteilt. Bei Verkehrsstärken unter 100 Kraftfahrzeugen je Richtung sind auf der Landesstraße bei diesen Verkehrsmengen nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte von 1988, keine gesonderten Fahrbahnaufweitungen oder Linksabbiegespuren erforderlich. Beim Ausbau der Knoten ist nach dieser Richtlinie darauf zu achten, daß zweiachsige Lkw ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn der Hauptstraße problemlos ein- und ausbiegen können.

Die Verkehrsbelastung des Ortsteils wird dadurch unwesentlich steigen. Im Einmündungsbereich Jakobusstraße/Rübsanger Straße sind etwa 20 bis 30 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde bei Realisierung des Teiles B zu verkraften. Die Störwirkungen sind mehr als gering, da solche Verkehrsmengen jede andere Anliegerstraße in Kauf nehmen muß. Gleiches gilt für die geplante Erschließungsstraße im Teil B und die dort betroffene Bebauung. Weiter ist die Vorbelastung durch die Rübsanger Straße zu berücksichtigen.

Zur Zeit sind keine besonderen Unfallhäufungen im Einmündungsbe-
reich festzustellen. Die Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße
wird sich durch die geplante Umgehung weiter reduzieren.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für das
Plangebiet gegeben. Es führt eine Buslinie von Eschhofen nach Lin-
denholzhausen. Ein dichter Takt besteht auf der B 8 im Ortskern.
Der nächstgelegene Bahnhof liegt im Mittel etwa 1.200 m entfernt.
Durch das beschlossene Nahverkehrskonzept ist vorgesehen, eine
Buslinie in einem Zeittakt von unter einer Stunde direkt über die
Rübsanger Straße zu führen. Fußläufig ist das Gebiet gut an den
Ort Lindenholzhausen angebunden. In dem Ort befinden sich auch
Einrichtungen der Grundversorgung. Durch die Ausweisung des Plan-
gebietes werden diese Einrichtungen weiter gestärkt.

Im Gesamtentwurf zur Entwässerung ist das Plangebiet enthalten.
Aufgrund der geänderten Leitungsführung ist mit der Wasserwirt-
schaftsbehörde abzustimmen, inwieweit hier eine Ergänzung der ge-
nehmigten Entwässerungsplanung vorzulegen ist.

Es ist geplant, das Gebiet über den Hauptsammler in der Jakobus-
straße zu entwässern. Das Gebiet kann nicht weiter als bis zur
Plangrenze wirtschaftlich entwässert werden, weil das Gelände nach
Norden hin abfällt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Plangebiet

Das Plangebiet wurde im Norden so weit ausgedehnt, daß eine Ent-
wässerung der einzelnen Grundstücke in Richtung des Sammelkanals
in der Jakobusstraße ohne Abwasserdruckleitungen möglich ist. Eine
weitere Ausdehnung nach Norden, insbesondere wie von einigen Bür-
gern angeregt, hätte hohe abwassertechnische Investitionen erfor-
dert, die nicht wirtschaftlich sind. Auch möglicherweise geleiste-
te Erschließungsbeiträge einzelner für die nördlich anschließenden
Grundstücke können über die technischen Gegebenheiten nicht hin-
wegsehen. Ein Rechtsanspruch auf Einbeziehung in den Bebauungsplan
entsteht dadurch nicht.

Im Osten wird das Plangebiet durch den Abschnitt B begrenzt, der
später zur Rechtskraft gebracht werden soll.

Im Süden wurden einzelne Kleingärten des Kleingartengebietes in
den Krautgärten mit einbezogen, um eine beidseitige Bebauung der
Jakobusstraße zu ermöglichen. Die Erschließung für diesen Bereich
wird insgesamt dadurch wirtschaftlicher.

Im Westen bildet die Plangrenze die geplante Teilortsumgehung,
wobei hier noch Raum für geringfügige Veränderungen im Planfest-
stellungsverfahren gegeben wurde.

Die Ausgleichsfläche wurde im Süden Lindenholzhausens gewählt,
weil hier eine sehr stark ausgeräumte Acker- und Feldflur vorzu-

finden ist und der Landschaftsplan sowie die agrarstrukturelle Vorplanung an dieser Stelle Maßnahmen zur Auflockerung der ausgeräumten Landschaft vorschlagen. Die Größe der Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem Ausgleichsflächenbedarf, der im Landschaftsplan nachgewiesen wurde. Der Geltungsbereich wurde entsprechend festgesetzt.

4.1 Städtebauliche Festsetzungen

Verkehrsflächen

Das Erschließungskonzept wurde der Rasterstruktur im bestehenden Ort Lindenholzhausen weitgehend angepaßt. Drei Typen von Erschließungsstraßen wurden gewählt:

- Die verlängerte Jakobusstraße als Sammelstraße "G" mit späteren Zubringerfunktionen auch zur geplanten Teilortsumgehung wurde mit einem Querschnitt von 10 m festgesetzt, da hier eine Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr notwendig ist.
- Die Anliegerstraßen wurden mit einer Breite von 8 m gewählt, um hier auch ruhenden Verkehr unterbringen zu können. Eine Funktionsstrennung ist hier nicht erforderlich. Die Anliegerstraßen bilden mit der verlängerten Jakobusstraße einen Ring, der an die Rübsanger Straße angebunden ist. Dieses betrifft die Erschließungsstraßen "B", "D" und "E".
- Die dritte Kategorie von Straßen bilden Erschließungswege mit einer Breite von 6 m. Diese Wege gliedern das Baugebiet und haben reine Anliegerfunktionen. Eine Funktionsmischung ist auch hier vorgesehen. Durch die Länge von 160 m bzw. 190 m wurde eine Breite von 6 m gewählt, um im Bedarfsfall Lkw/Pkw-Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Diese Breite wurde auch für zwei kürzere Stichstraßen vorgesehen, deren Wendehämmer für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges dimensioniert sind. Das reicht bei einer Länge von maximal 40 m aus.
- Die verlängerte Fahnenstraße wurde in voller Grundstücksbreite berücksichtigt.

Weiter wurde ein Leitungsrecht zugunsten der EVL eingetragen, um eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung zu gewährleisten.

Gebietstyp

Die Bebauung im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den erläuterten dringenden Wohnbedarf in Limburg und im Ortsteil Lindenholzhausen zu decken.

Im Süden des Plangebietes werden untergeordnete Teile als Kleingärten festgesetzt. Diese Kleingärten ergeben sich aus dem heutigen Grundstückszuschnitt und der notwendigen Bautiefe entlang der verlängerten Jakobusstraße. Bereits heute werden diese Flächen als Kleingärten genutzt.

Zur Abgrenzung des Wohngebietes vom Kleingartengebiet "In den Krautgärten" wurde eine lediglich 3 m breite Erschließungsanlage gewählt, die den geringen Kfz-Verkehr aufnehmen kann. Die verlängerte und bereits bestehende Fahnenstraße (Straße I) soll durchgängige Verbindung und Hauptzufahrt zum Kleingartengebiet bleiben.

Maße der baulichen Nutzung

Die Grundflächen- und Geschößflächenzahl paßt sich mit 0,3 und 0,6 weitgehend den übrigen Neubaugebieten Lindenholzhausens an und bewahrt somit die ländliche Struktur des Förderschwerpunktes zur Dorferneuerung.

Mit der Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen wurde den Aspekten des Bodenschutzes weitgehend Rechnung getragen. Die Grundstücksfläche der Einzelhausgrundstücke beträgt 500 m² bis 600 m². Bei einer Doppelhaushälfte ca. 400 m². Die Festsetzung maximaler Grundstücksgrößen dient dem Ziel, eine weitgehend homogene Wohnbebauung im Plangebiet über weitgehend einheitliche Grundstücksgrößen zu erreichen. Eine Verdichtung wird durch die Reduzierung der Grundstücksgrößen im mittleren Bereich des Plangebietes erreicht, in dem Doppelhäuser vorgeschrieben sind.

Im vorliegenden Babauungsplan ist auf maximal 30 % der städtischen Fläche Doppelhausbebauung zugelassen. Im gesamten übrigen Bereich ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

Dem Ziel, den dörflichen Charakter zu wahren, dient auch die Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern im Plangebiet.

Für das Baugebiet wurde generell eine offene Bauweise festgesetzt, da diese überwiegend in Ortsteilen zu finden ist und größtmögliche Gestaltungsfreiheiten läßt. Wie im Ortsteil generell vorhanden, wird für das Baugebiet "Rübsanger Pforte" eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Um die Höhenentwicklung am Dorfrand zu ordnen, wurde eine Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Diese ermöglicht auch bei der vorgeschriebenen Dachneigung einen Ausbau des Dachgeschosses.

Die Dachneigungen wurden generell auf 30 bis 40° festgesetzt. Die entsprechenden städtebaulichen Werte gelten für das Allgemeine Wohngebiet wie für das Mischgebiet gleichermaßen und bewirken eine Anpassung an die dörflichen Strukturen.

Wegen seiner Fernwirkungen ist es notwendig, dem Plangebiet eine einheitliche Dachfarbe zu geben. In der Wahl der Farbe (anthrazit, schwarz, dunkelrot, braun, dunkelbraun, dunkelgrün und grau- alle nicht glänzend) wurde sich den vorwiegenden Dachfarben des Stadtteiles Lindenholzhausen angepaßt. Begrünte Dächer sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die Baugrenzen lassen generell Bebauungstiefen von 15 m zu. Sie wurden so gewählt, um einen Mindestabstand zur nächsten Bebauung von ebenfalls 15 m zu garantieren. In den dichter bebaubaren Bereichen werden die Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen mit Vor- und Rücksprüngen festgesetzt.

Kleingartengebiet

Im Kleingartengebiet werden keine Baugrenzen festgelegt. Hier bestimmt sich die Größe der zulässigen Bauten nach der Definition des gemeinsamen Erlasses des Hess. Ministers des Innern und Hess. Minister für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25.5.1990.

Hiernach sind Gartenlauben bis zu 30 m³ umbauten Raum ohne feste Feuerstätte zulässig, da der Charakter der Krautgärten als Grabe- und Freizeitgärten beibehalten werden soll. Sie dürfen ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden, um das Baugenehmigungsverfahren zu erleichtern.

Erhalt von Pflanzungen und Anpflanzungen

Da im Plangebiet kaum nennenswerter Gehölzbestand ist, ist es umso wichtiger, die bestehenden Bäume zu erhalten. Dies betrifft insbesondere den Baum am Bildstock entlang der verlängerten Jakobusstraße sowie einige Bäume in den Kleingartenbereichen.

Weiter ist vorgesehen, die Anliegerstraßen sowie die Jakobusstraße intensiv zu begrünen. Geschlossene Baumreihen sollen entlang dieser Straßen dort entstehen, wo sie in etwa parallel zu den Höhenlinien verlaufen, um das Plangebiet wegen seiner Fernwirkung möglichst optimal zu begrünen.

Entlang des Siedlungsrandes wurde ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der zur Anpflanzung von Gehölzen dienen soll. Hiermit sollen die Wirkungen des Wohngebietes zur freien Landschaft hin abgestuft werden und eine intensive Eingrünung erreicht werden. Die Breite von 10 m reicht zur Anpflanzung von Heckenstrukturen und auch von Obstbäumen aus, da der Grünstreifen unmittelbar an die geplanten Gärten heranreicht. Da dieser Grünstreifen gleichzeitig Ausgleichsfläche ist, wurden Pflegemaßnahmen vorgeschrieben.

Mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Festsetzung wurde notwendig, um eine möglichst intensive Begrünung des Plangebietes zu erreichen, da dieses Gebiet zum Siedlungsrand liegt und Fernwirkungen hat. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, pro angefangene 300 m² einen Baum zu pflanzen.

Um die dörfliche Struktur des Wohngebietes zu unterstreichen, ist eine Festsetzung der Einfriedungen notwendig. Hier sollen insbesondere dorfgerechte Lattenzäune sowie Trockenmauern, aber auch lebende Hecken mit standortgerechten und heimischen Arten vorgesehen werden.

Wegen der bereits schon geschilderten Abwasserproblematik sind Zisternen vorzusehen. Sie sollen mindestens ein Fassungsvermögen von 20 Litern pro m² versiegelter Fläche haben. Dies entspricht bei einem Einfamilienhaus und 200 m² versiegelter Fläche einem Fassungsvermögen von 4 m³ und dürfte keine besondere Härte für den Einzelnen darstellen.

Weiterhin wird zur Abwasserreduzierung festgesetzt, Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässiger Form zu gestalten und anfallendes Oberflächenwasser auf den angrenzenden unbefestigten Flächen zu versickern. Damit wird der Anregung des Landschaftsplanes nachgekommen, Pfützen für Schwalben zu schaffen.

Zur inneren Durchgrünung des Wohngebietes wurde ein Grünzug angelegt, der auch kleinklimatische Funktionen übernehmen soll. Die Aufweitung in der Mitte dieses Grünzuges dient als Fläche für einen Kinderspielplatz. Weiterhin soll dieser Grünzug eine Verbindung des Kleingartengeländes mit der freien Feldflur darstellen. Er dient somit auch der Naherholung für den Ort Lindenholzhausen. Zur Erhaltung des bestehenden Bildstockes an der verlängerten Jakobusstraße wird auch hier eine kleinere Grünfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche im Süden Lindenholzhausens ist entsprechend dem Landschaftsplan zu bepflanzen und zu pflegen.

Auch hier wurden Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Die Fläche ist im Besitz der Stadt. Eine Zuordnung der Eingriffe ist also problemlos möglich.

Mit den entsprechenden grünplanerischen und gestalterischen Festsetzungen und der Festsetzung der entsprechenden Ausgleichsflächen im Plangebiet selbst sind die möglichen Eingriffe des Bebauungsplanes ausgeglichen.

5. Kosten und Flächenbilanz

Es ist für das Plangebiet eine Umlegung vorgesehen. Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenausbau	ca. 2.500.000,--	DM
Fußwegeausbau	ca. 200.000,--	DM
Kanalausbau innerhalb des Gebietes	ca. 900.000,--	DM
<u>Spielplatz</u>	ca. 80.000,--	DM
Gesamtkosten	ca. 3.680.000,--	DM

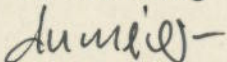
Auf Grund der Änderung des Erschließungsbeitragsrechtes kann zur Zeit über den städtischen Kostenanteil wenig gesagt werden, da dann die Möglichkeit besteht, mit Erschließungsträgern für Straßen- und Kanalausbau eine 100%ige Finanzierung zu vereinbaren.

6. Bodenordnung

Die eigentumsrechtliche Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt, soweit erforderlich, durch eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB. Ein entsprechendes Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

Limburg a.d. Lahn, den 14.12.1994

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
Im Auftrag


(Jürgen Dumeier)
Amtsleiter

