



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Rübsanger Pforte, Teil B“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Lindenholzhausen

Stabsstelle für Stadtentwicklungs-
und Bauleitplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg a.d. Lahn

Leiterin:
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
Sachbearbeiterin:
E. Struhalla, K. Reimer

Planungsstand:
Verfahrensstand:
Rechtskraft

bgb8-rübs-teilb.doc

Begründung

zum Bebauungsplan

„Rübsanger Pforte, Teil B“

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Lage des Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen
 - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
 - 3.3.1 Altlasten
4. Bestand
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 5.2 Städtebauliche Festsetzungen
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.3 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen
6. ÖPNV
7. Altlasten
8. Bodenarbeiten
9. Kosten
10. Bodenordnung
11. Umweltverträglichkeitsprüfung
12. Flächenbilanz

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Rübsanger Pforte, Teil B“ dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung einer bebaubaren Freifläche zwischen der alten Ortslage von Lindenholzhausen und dem Neubaugebiet „Rübsanger Pforte“. Durch die fortschreitende Bebauung des Neubaugebietes „Rübsanger Pforte, Teil A“ ist diese Freifläche zwischenzeitlich gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich der bebauten Ortslage zuzuordnen. Da die Grundstücke über die Prälät-Stein-Straße erschlossen sind, sind sie grundsätzlich bebaubar. Sie bieten jedoch keine günstigen Grundstückszuschnitte für eine Wohnbebauung. Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche für eine Wohnbebauung mittels einer Stichstraße ermöglicht werden.

Mit dem Bebauungsplan soll somit der weitere Bedarf an Baugrundstücken im Stadtteil Lindenholzhausen entsprochen werden. Derzeit liegen der Stadtverwaltung 103 Bewerbungen für einen Bauplatz in Lindenholzhausen vor (auswärtige Bewerber und Mehrfachnennungen sind in dieser Zahl enthalten).

Weiterhin wird eine beidseitige Bauzeile entlang der Prälät-Stein-Straße bis zum Anschluss an die Rübsanger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um die Straße erschließungsbeitragsrechtlich umlegen zu können.

2. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte, Teil B“ teilt sich in zwei Teilgeltungsbereiche.

Der erste Teilgeltungsbereich (Eingriffsplan) liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteiles Lindenholzhausen. Er befindet sich

- nördlich der Kleingartenanlage „In den Krautgärten“
- östlich des Neubaugebietes „Rübsanger Pforte“
- südlich der freien Feldflur und
- westlich der Wohnbebauung entlang der Rübsanger Straße.

Er besitzt eine Größe von 1,9 ha.

Der zweite Teilgeltungsbereich (Ausgleichsplan) liegt westlich der Landesstraße L 3448 auf der Höhe Linter. Er besitzt eine Größe von 0,5 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen

Im Regionalplan von 2001 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

3.1 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn von 1983 stellt das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.2.1 Altlasten

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4. Bestand

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Lediglich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein alleinstehendes Einfamilienhaus mit einem längeren rückwärtigen Garten. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt. Einige Ackerflächen liegen aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit durch die Landwirtschaft derzeit brach. Ein Grundstück wird von Privatleuten als Kleingarten mit Obstbäumen genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich weiterhin eine bereits befestigte Straße, die Prälat-Stein-Straße, die im Norden auf die Rübsanger Straße mündet. Das Baurecht für die Straße wurde bereits im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte, Teil B“ geschaffen.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches begründet sich hauptsächlich durch die bestehende bzw. fortschreitende Bebauung des Neubaugebietes „Rübsanger Straße“. Die Fläche befindet sich zwischen der bestehenden Ortslage von Lindenholzhausen und der vorgenannten Wohnbebauung und ist aufgrund der fortschreitenden Bebauung dem Innenbereich der bebauten Ortslage gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Da die Grundstücke über die Prälat-Stein-Straße bzw. der Straße an den Krautgärten erschlossen sind, sind diese grundsätzlich bebaubar. Durch den derzeitigen Zuschnitt jedoch sind hintere Grundstücksbereiche nur schwer zu erschließen, so dass der gesamte Bereich einer neuen städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Die hinteren Grundstücksbereiche sind durch eine Stichstraße zu erschließen. Weiterhin wurde eine beidseitige Bebauung der Prälat-Stein-Straße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches mit aufgenommen, um die Straße erschließungsbeitragsrechtlich umlegen zu können.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Rübsanger Straße sowie dem Wohnbaugebiet Rübsanger Pforte wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der des angrenzenden Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte, Teil A“. Eine anderweitige Nutzung für größere gewerbliche Zwecke ist aufgrund der eingeschränkten Erschließbarkeit sowie der Nähe zum Wohngebiet nicht wünschenswert.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der des angrenzenden Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte, Teil A“, so, dass die geplante Wohnbebauung sich in die umgebende Bebauung einfügen wird. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte Teil A“ wird jedoch als Geschossflächenzahl 0,5 festgesetzt (statt 0,6), um eine nicht zu starke Verdichtung zu erreichen. Die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen sind nämlich so gewählt, dass überwiegend Grundstücksgrößen zwischen 500 und 600 m² entstehen.

5.2.3 Gestalterische Festsetzungen

Um die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung zwischen bestehender Ortslage und voranschreitende Bebauung des Neubaugebietes „Rübsanger Pforte“

anzupassen, werden Firsthöhen sowie Dachneigungen festgesetzt. Als maximale Firsthöhe wird 10 m festgesetzt bei einer Dachneigung von 30 bis 45°. Diese Dachneigung entspricht der regionaltypischen Bauweise in Mittelhessen. Um jedoch aufgrund der recht steilen Dachflächen eine Höhenbegrenzung vorzunehmen, wird diese auf 10 m festgesetzt. Damit sich die geplante Bebauung in die Dachlandschaft der alten Ortslage von Lindenholzhausen einfügt, werden als Dachdeckungen Schiefer, Kunstschiefer, Ziegel sowie Betondachsteine in den Farben schwarz, braun, schiefergrau, anthrazit sowie rot festgesetzt. Da die alte Ortslage überwiegend von dunklen Farben wie anthrazit, schwarz, schiefergrau und braun geprägt ist und sich im angrenzenden Neubaugebiet vermehrt auch die Farbe rot durchsetzt, werden diese als zulässig festgesetzt. Auf weitere in jüngster Zeit in Mode gekommenen Farben sowie glacierte oder edelengobierte Dachdeckungen soll im Hinblick auf das Landschaftsbild verzichtet werden.

Mit erheblichen finanziellen Aufwendungen wird derzeit ein kommunales Programm zur Erhaltung und Pflege der Ortskerne in allen Stadtteilen der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn durchgeführt mit der Zielsetzung des Programms ist die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse in den alten Ortskernen durch finanzielle Unterstützung der Erneuerung und Gestaltung der alten Bausubstanz. Es werden Erneuerung und Modernisierung der historischen Bausubstanz, die Umnutzung von leerstehenden, ehemals landwirtschaftlichen oder gewerblichen Objekten sowie die Baulückenschließung durch eine angepasste Bebauung finanziell gefördert. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum alten historischen Ortskern soll durch entsprechende gestalterische Festsetzungen ebenfalls eine angepasste regionaltypische Bauweise angestrebt werden.

5.3 Erschließung

Wie oben bereits erwähnt, ist die Erschließung durch die Schaffung des Baurechtes für die verlängerte Prälat-Stein-Straße bis auf Höhe der Einmündung in die Rübsanger Straße bereits gesichert. Lediglich im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches sollen hintere Grundstücksbereiche durch eine neue Stichstraße erschlossen werden. Hierfür ist das Baurecht über den Bebauungsplan zu schaffen.

Zur Entwässerung des Baugebietes ist die Verlegung eines Kanals erforderlich. Dieser soll in Verlängerung der Prälat-Stein-Straße bis auf die Höhe der nördlichen geplanten Baugrundstücke verlegt werden. Auf Grund der topografischen Verhältnisse kann jedoch der Kanal im nördlichen Teilabschnitt der Prälat-Stein-Straße nur so verlegt werden, dass ein natürliches Gefälle vorhanden ist. Der Kanal liegt hier relativ niedrig unter der Straßenoberfläche, so dass die nördlichen Baugrundstücke den Keller mittels einer Hebeanlage wahrscheinlich entwässern müssen. Für die Entwässerung der an der Rübsanger Straße liegenden Baugrundstücke ist ebenfalls der Bau eines Abwasserkanals erforderlich, der in den öffentlichen Fußweg verlegt wird.

Es ist anzumerken, dass der nördliche Bereich des Plangebietes als entwässerungstechnisch äußerst problematisch zu betrachten ist.

Das hier vorhandene Wohnhaus kann auf Grund der topografischen Gegebenheiten nur mit einer Hebeanlage an die neu zu errichtende Kanalleitung angeschlossen werden. Dies gilt für das anfallende Oberflächenwasser als auch für das Schmutzwasser. Sinnvoll wäre in jedem Fall die Schmutzwasserentsorgung mittels Druckleitung herbeizuführen, während das Oberflächenwasser wie bisher auf dem Grundstück verbleiben könnte.

Für das südlich an das Anwesen Haus-Nr. 51 angrenzende Grundstück 2 sowie für den nördlichsten, an der Rübsanger Straße gelegenen Bauplatz, liegt die Entwässerbarkeit im freien Gefälle im Grenzbereich. Hier spielt bereits die Anordnung der Wohngebäude zur Kanalsammelleitung eine entscheidende Rolle. Die Entwässerung von Kellerräumen ist in jedem Fall nur mittels Hebeanlage möglich. Eine Verbesserung der Entwässerungsverhältnisse ist durch eine geringe Anhebung (ca. 60 cm) der Erschließungsstraße vorgesehen.

Für die am geplanten neuen Fußweg in östlicher Richtung gelegenen Baugrundstücke ist zur Entwässerung eine separate Leitung im Bereich des Weges mit Anschluss an die Prälat-Stein-Straße erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass die Kellergeschosse über Hebeanlagen zu entwässern sind. Der Einzelfall ist zu prüfen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Die Entwässerung des an der Rübsanger Straße gelegenen Grundstücks gegenüber dem bebauten Anwesen Haus-Nr. 50 ist auf Grund seiner Lage und dem fehlenden Kanal in der Rübsanger Straße (der Kanal endet in Höhe von Haus-Nr. 38) nur durch die Verlegung einer Rohrleitung über benachbarte Bauplätze in Richtung Prälat-Stein-Straße möglich. Hierzu ist eine entsprechende Absicherung des Leitungsrechtes erforderlich.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der in der Anlage beigelegt ist. Ergebnis des Grünordnungsplanes ist, dass aus der Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet erhoben werden. Mit dem Bebauungsplan sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die überwiegend durch die außerhalb des derzeit gemäß § 35 Baugesetzbuch der Ortslage befindlichen Vorhaben zu erwarten sind. Mit den Planungen im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches, die gemäß § 34 Baugesetzbuch dem Innenbereich der bebauten Ortlage zuzuordnen sind, sind auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die jedoch gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch nicht ausgeglichen werden müssen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lassen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine naturnahe Gestaltung der Hausgärten sowie durch Maßnahmen zur Sersickerung des Oberflächenwassers und Verwendung des Dachflächenwassers minimieren. Diese Maßnahmen können jedoch die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgleichen. Von daher müssen in einem zweiten Teilgeltungsbereich weitere externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Hierzu wurde eine Restfläche einer sogenannten Sammelausgleichsfläche westlich der Landesstraße L 3448 ausgewählt, von denen bereits ein Großteil der Maßnahmen umgesetzt wurden. Mit der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Rübsanger Pforte, Teil B“ kann diese Sammelausgleichsmaßnahme abgeschlossen werden.

6. ÖPNV

Der Stadtteil Limburg-Lindenholzhausen wird sowohl über die Regionalbusse Nrn. 5410, 5412 und 5417 auf der B 8 mitten in der Ortslage als auch über einen Haltepunkt der DB AG an der Lahntalstrecke an den ÖPNV angebunden. Aufgrund dieser beiden Angebote des ÖPNV ist eine ausreichende Anbindung des Plangebietes gewährleistet.

7. Altlasten

Gemäß § 10 Hessisches Altlastengesetz bei der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn geführte Altlastenkataster weist für den Planbereich keine altlastenverdächtigen Flächen, Altflächen oder gar Altlasten auf. Insofern können Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

8. Bodenarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung archäologische und paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich anzuzeigen.

9. Kosten

Kosten für die Erschließung werden auf 655.000,00 DM inkl. MWSt. geschätzt. Hierin enthalten sind 490.000,00 DM für die Straßen und den Fußweg und 165.000,00 DM für den Kanal. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden auf 28.000,00 DM geschätzt.

10. Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl private Eigentümer vertreten mit ihren Flurstücken als auch die Stadt.

Um die Erschließung und Neugestaltung der unbebauten Grundstücke zu gewährleisten, ist eine Bodenordnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rübsanger Pforte, Teil B“ unerlässlich.

Diese Bodenordnung wird in Form einer Wertumlegung durchgeführt. Grundlage für diese Umlegung sind die §§ 45 ff BauGB.

Das Umlegungsverfahren wird aus terminlichen Gründen zeitnah mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführt.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan ist nicht UVP-pflichtig, da weder ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben ausgewiesen wird noch das bauplanungsrechtliche Vorhaben nach § 18 der Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) den erforderlichen Schwellenwert von einer Grundfläche von 20.000 m² nicht übersteigt. Auch besitzt der Bebauungsplan keine planfeststellungsersetzende Wirkung im Sinne der vorgenannten Anlage 1.

12. Flächenbilanz

Wohngebiet	16.938,47 m ²	89,4 %
Verkehrsfläche	1.796,46 m ²	9,5 %
Fußweg	221,00 m ²	1,1 %
	<hr/>	
	18.955,93 m ²	100,0 %

Limburg a.d. Lahn, den 27.06.02

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Im Auftrag



(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)
Leiterin