

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Auf dem Stein“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Lindenholzhausen

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

Leiterin:
A. Bopp-Simon
Sachbearbeiterin:
E. Struhalla

Planungsstand:
September 1996
Verfahrensstand: Satzungs-
beschluß

BGB8-ADS.DOC

Begründung
zum Bebauungsplan
„Auf dem Stein“

Inhalt:

- 1 Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Lage des Geltungsbereiches**
- 3. Übergeordnete Planung**
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan**
 - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn**
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**
- 4. Bestand**
 - 4.1 Baustruktur**
 - 4.2 Erschließung**
 - 4.2.1 Straßen**
 - 4.2.2 Abwasser**
 - 4.3 Grünstruktur**
 - 4.4 Bergbau**
- 5. Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3 Firsthöhen**
 - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen**
- 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Schallgutachten**
 - 6.2 Konflikt einer heranrückenden Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Kosten**
- 9. Flächenbilanz**

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Auf dem Stein“ dient der städtebaulichen Neuordnung eines Ortsrandbereiches des Stadtteiles Lindenholzhausen der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

Die Stadt Limburg beabsichtigt, das Plangebiet einer Bebauung zuzuführen. Das Plangebiet ist bereits von drei Seiten bebaut, am südlichen Anschluß an das Plangebiet befindet sich ein Sportplatz. Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Da die Fläche den Eindruck einer großen Baulücke erweckt, ist eine Bebauung städtebaulich sinnvoll.

2. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Stein“ teilt sich in zwei Teilgeltungsbereiche. Der erste Teilgeltungsbereich (Baugebiet) liegt am südöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Lindenholzhausen. Er befindet sich

- östlich der Bebauung entlang der Mensfelder Straße
- südlich der Bebauung entlang der Frankfurter Straße und
- nordöstlich des Sportplatzes.

Er besitzt eine Größe von 0,6 ha.

Der zweite Teilgeltungsbereich (Fläche für die Ersatzmaßnahme) liegt

- südlich der Autobahn A 3
- westlich der Landesstraße L 3448 sowie
- östlich von Linter.

Er besitzt eine Größe von 0,36 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen von 1995 wird der Planbereich als Siedlungsfläche -Bestand- dargestellt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Landesplanung.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Um gemäß § 8 (2) BauGB den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche soll in gemischte Baufläche geändert werden.

3.3 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 HDSchG unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen.

4. Bestand

4.1 Baustruktur

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, welches nach § 35 BauGB als genehmigt wurde. Es gehört zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Frankfurter Straße 30. Das Plangebiet besitzt keine topographischen Merkmale und ist von drei Gebieten bereits mit Bebauung umgeben. Südlich schließt ein Sportplatz an. Das Plangebiet erweckt den Eindruck einer großen Baulücke.

4.2 Erschließung

4.2.1 Straßen

Erschlossen wird das Plangebiet über den Weg Zum Sauerborn sowie über zwei Wegeparzellen von der Mensfelder Straße und von der Frankfurter Straße abzweigend. Mit einem Ausbau des Weges Zum Sauerborn ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird mit dem Bauherren abgeschlossen. Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches des Baugebietes wird durch eine innere Erschließung über den Weg Zum Sauerborn und über die Wegeparzelle 154/1 verkehrlich erschlossen.

4.2.2 Abwasser

Der westliche Teilbereich des Plangebietes kann über einen vorhandenen Kanal in der westlich angrenzenden Wegeparzelle Nr. 154/1 entsorgt werden. Für die Entsorgung des östlichen Planbereiches ist die Verlegung eines Kanals im Trennsystem zum Pumpwerk Sauerborn und zum Vorfluter Holzgraben notwendig.

4.3 Grünstruktur

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, wobei sich der östliche Teilbereich des Plangebietes zu einer Ackerbrache entwickelt hat. Entlang des Sauerbornweges

sind einige Solitärbäume angepflanzt worden. Weitere prägende Grünstrukturen sind nicht vorzufinden.

4.4 Bergbau

Nach Aussagen des Bergamtes Weilburg wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einem Bergwerksfeld überdeckt. Nach den dort vorhandenen Unterlagen ist der Bergbau jedoch außerhalb des Planungsbereiches umgegangen.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Die umgebende Bebauung entlang der Mensfelder Straße und der Frankfurter Straße ist von einer gemischten Bebauung geprägt. Neben Wohnhäuser sind dort ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Gewerbebetrieb, eine Tankstelle, ein Hotel sowie Anlagen für sportliche Zwecke vorzufinden. Von daher entspricht die Festsetzung als Mischgebiet dem der umliegenden Bebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Im unmittelbaren Anschluß an das Plangebiet sind Gebäude mit Grundflächenzahlen von 0,3 und Geschossflächenzahlen von 0,9 vorzufinden (Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 45/3). Die getroffene Festsetzung einer GRZ von 0,35 überschreitet somit das Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung nur geringfügig. Die festgesetzte Geschossflächenzahl liegt deutlich unter der der Nachbarbebauung, da eine dreigeschossige Bebauung nicht mehr zugelassen werden soll. Zum Ortsrand hin ist eine aufgelockerte niedrigere Bebauung wünschenswert, um das Bild des Ortsrandes nicht zu gefährden. In Lindenholzhausen wurde in der Vergangenheit ein Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessens durchgeführt, um das Ortsbild von Lindenholzhausen aufzuwerten. Hierzu ist auch eine Begrenzung der städtebaulichen Verdichtung im Anschluß an den Ortskern notwendig, um das Bild des dörflich geprägten Stadtteiles wahren zu können.

5.3 Firsthöhen

Es wird eine Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Festsetzung von 10 m umsteigt die umgebenden Gebäudehöhen nur geringfügig. Auf den Flurstücken 29 und 45/3 sind Gebäude mit Firsthöhen von 9,50 m vorzufinden. Eine Firsthöhe von 10 m soll jedoch zugelassen werden, um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes wird entlang des südlich verlaufenden Feldweges neun großkronige Laubbäume als zu Pflanzen festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind in einem drei Meter breiten Pflanzstreifen zu integrieren. Weiterhin sollen drei Bäume im Zentrum des Planbereiches bzw. am westlichen Rand des Plangebietes angepflanzt werden. Um insgesamt eine Durchgrünung des Planbereiches zu erhalten, sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Hochstammobstbaum oder Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Für jede weitere 300 m² Grundstücksfläche erhöht sich die Anzahl um einen weiteren Baum entsprechender Art. Anstelle der Baumpflanzungen können auch Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

Die Grundstücksflächen sollen als Gärten oder naturnahe Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Hierbei ist auf großflächige monostrukturierte Zierrasenflächen zu verzichten. Diese Festsetzung ist notwendig, um am Ortsrand von Lindenholzhausen eine dörfliche Gartenstruktur zu erhalten. Zierrasenflächen mit standortfremden Gehölzen stehen nicht im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung der Gestaltung des dörflich geprägten Ortsbildes von Lindenholzhausen, wo bereits ein Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen durchgeführt wurde.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Befestigungen der Grundstücksflächen entweder wasserdurchlässig, als Rasengittersteine, Schotterrassen oder breitfugig verlegtes Pflaster herzustellen. Durch diese Festsetzung kann die Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Die Zufahrt ist im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit Pkw's auch in geteeter oder gepflasterter Ausführung zulässig.

Zur Gestaltung des Plangebietes als dörflich geprägter Ortsrandbereich sind Einfriedungen als lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, als Gitterzäune oder Holzstaketenzäune auszuführen. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen eingerankt oder mit standortgerechten Hecken umpflanzt werden.

Die durch die Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Von daher ist eine Ersatzmaßnahme notwendig. Im Anschluß an die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet „Rübsanger Pforte“ soll westlich der Landesstraße L 3448 eine Fläche als extensive Wiese mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden. Die Fläche umfaßt eine Größe von 3604 m².

Folgende Punkte wurden aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan nicht übernommen:

1. Die Festsetzung einer Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen oder für Befestigungen und Stellplätze wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Bereits bei der Auswahl des Maßes der baulichen Nutzung wurde § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) berücksichtigt. Von daher wurde als Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt. Um eine städtebaulich wünschenswerte und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl von 0,35 im Hinblick auf

§ 19 Abs. 4 beibehalten. Falls die Anrechnung von Garagenstellplätze, Nebenanlagen etc. auf die Grundflächenzahl nicht zugelassen werden soll, muß aus den oben genannten Gründen die Grundflächenzahl erhöht werden. Dies ist jedoch nicht erwünscht.

2. Die Festsetzung von Zisternen wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da mit dem Bauträger des Vorhabens auf den Flurstücken 31 und 32 wurde vertraglich vereinbart, daß ein Abwasserkanal im Trennsystem errichtet wird. Hierdurch ist die direkte Zuführung des Oberflächenwassers zum Holzgraben und somit zum natürlichen Kreislauf gegeben. Eine weitere Erhöhung der Kanalbelastungen durch Grauwasser ist nicht gegeben. Eine weitere Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist aus den oben genannten Gründen nicht mehr notwendig. Im Gegenzug hierzu wird die Ersatzfläche auf 3604 m² vergrößert.
3. Die Verwendung des Erdaushubes auf den Grundstücken wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da auf Grund der ebenen Topographie des Plangebietes bei dem Bau von Kellergeschossen mit umfangreichen Erdaushub zu rechnen ist, dessen zwingende Verwendung auf den Grundstücken zu überdimensionierten Erdmodellierungen führen würde.
4. Darüber hinaus wurden die vorgeschlagenen Textfestsetzungen des Grünordnungsplanes auf eine praktikable Umsetzung hin überprüft und nach städtebaulichen Gesichtspunkten optimiert.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Schallgutachten

Zur Ermittlung der Immissionsbelastung der geplanten Gebäude durch den bereits bestehenden Sportplatz wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Ergebnis des Gutachtens ist, daß Konflikte auf dem westlichen Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 29) zu erwarten sind, die eine Einschränkung des Spielbetriebes nach sich ziehen könnten. Schallschutztechnische Maßnahmen können den zu erwartenden Konflikt nicht beseitigen.

Um hier eine Konfliktlösung zu erreichen, ist sicherzustellen, daß eine Bebauung dem Gebot der Rücksichtnahme hinreichend Rechnung trägt, d.h. die Belange des TuS Lindenholzhausen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind daher alle Nutzungen, die im Hinblick auf die Immission des angrenzenden Sportplatzes zu Konflikten führen können. Dies ist bei Wohngebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Dialyseeinrichtungen, Alten(pflege)heime, stationäre Pflegeeinrichtungen) der Fall. Insoweit ist daher eine entsprechende Festsetzung in dem Bebauungsplan zu treffen. Mit dieser Festsetzung wird das Gelände zwar einer Bebaubarkeit zugeführt, die Bebauung wird jedoch nach den Maßgaben des Immissionsrechtes bzw. nach den Belangen des Sportvereins eingeschränkt. Somit sind die Belange des Sportvereins gewahrt.

Was die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstücksteil östlich des bereits bestehenden Altenteilers anbelangt, so wird diese Wohnbebauung gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens keinen stärkeren Immissionen seitens des Sportplatzes ausgesetzt sein, als der Altenteiler selbst. Die Errichtung des Altenteilers aber hat der Sportverein seinerzeit widerspruchlos akzeptiert. Daher wird die o.a. Wohnbebauung das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des Sportvereins nicht stärker tangieren, als der bereits errichtete und von dem Sportverein hingenommene Altenteiler. Die derzeitige Situation wird sich somit für den Sportverein nicht negativ verändern. Es bleibt allerdings festzustellen, daß das Schallgutachten auch für die vorgenannte Wohnbebauung Immissionswerte ausweist, die über dem zulässigen Grenzwert liegen. Die vorerwähnte Lösung ist daher unter dem Gesichtspunkt eines Kompromisses zu sehen, damit der Bauherr Friedrich zumindest ein Wohnbauvorhaben in räumlicher Arrondierung des vorhandenen baulichen Bestandes realisieren kann. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens wird sich zeigen, inwieweit sich das Regierungspräsidium Gießen in der Lage sieht, diesen Kompromiß mitzutragen.

Für den östlichen Planbereich (Flurstück 31 und 32) konnte der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte in vollem Umfang geführt werden.

Zum weiteren Ausbau des Sportplatzes mit einer Leichtathletikanlage sieht der Gutachter die Notwendigkeit der Optimierung der Planungen nach immissionstechnischen Gesichtspunkten. Die Anlage soll so geplant werden, daß die Immissionsquellen möglichst von den Wohngebäuden abgewandt angeordnet werden.

6.2 Konflikt einer heranrückenden Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb

Abschließend stellt sich die Frage, inwieweit eine heranrückende Wohnbebauung mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb vereinbar ist. Von dem landwirtschaftlichen Betrieb gehen Geruchsbelästigungen aus, die gegebenenfalls Konflikte mit der Wohnbevölkerung auslösen.

Zum Konflikt der Schaffung einer Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde am 16.3.1995 ein Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes in Kassel gefällt. In dem Urteil wurde zum Ausdruck gebracht, daß in einem Dorfgebiet bei der Schaffung einer Wohnbebauung im direkten Umfeld eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf diesen und seine Entwicklungsmöglichkeit Rücksicht zu nehmen sei. Dies habe mit einem zu ermittelnden Abstand der Wohnbebauung von dem Emissionsschwerpunkt (Stallmittelpunkt) nach der VDI-Richtlinie 3471-Schweinehaltung zu erfolgen. Bezugnehmend auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 5.3.1984 wurde jedoch darauf hingewiesen, daß von diesem Abstand abgesehen werden kann, wenn sich in der näheren Umgebung bereits Wohnbebauung befindet. In dem Urteil von 1984 wurde zu dem Konflikt einer heranrückender Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb folgendes ausgeführt:

„Ein Wohnungsbauvorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden gewerblichen Emissionen angeht, in die derart vorbelastete Eigenart der näheren Umge-

bung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird, als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die gewerbliche Bebauung braucht folglich gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung. (...) Überschreiten die Belastungen diese Grenzen, so hat der Betrieb Einschränkungen bereits wegen der vorhandenen und nicht erst wegen der hinzukommenden Wohnbebauung hinzunehmen.“ (NVWZ 1984, S. 674).

Diese Ausführungen gelten im übrigen auch für die vorgenannte Wohnbebauung auf dem Gelände Flurstück Nr. 29.

Die nächste Wohnbebauung in der Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes von Friedrich befindet sich auf dem Flurstück 130/2 der Flur 51 in einem Abstand von 26 m vom Stallmittelpunkt. Die nächste geplante Wohnbebauung auf dem Friedrich-Gelände im Planbereich „Auf dem Stein“ befindet sich in einem Abstand von 42 m, die nächste geplante Wohnbebauung von HöBi in einem Abstand von 45 m. Dem Urteil von 1995 folgend kann somit von einem Abstand nach der VDI-Richtlinie abgesehen werden.

Nach eigener Auskunft besitzt der landwirtschaftliche Betrieb von Friedrich 60 Mastschweine. Weitere Tierarten werden zur Zeit nicht gehalten.

Somit ist keine negative Auswirkung der heranrückenden Wohnbebauung für den landwirtschaftlichen Betrieb zu befürchten.

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist auf Grund der klaren Grundstücksverhältnisse nicht notwendig.

8. Kosten

Kosten für die Erschließung wird innerhalb des Plangebietes nicht anfallen.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grund der festgesetzten Zuordnung anteilig von den Bauherren getragen.

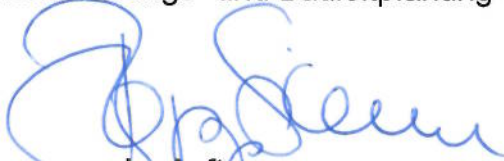
Die Kosten für die Pflanzmaßnahmen werden sich rund 18.500,-- DM belaufen.

9. Flächenbilanz

Mischgebiet	5.970 m ²
Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft	<u>3.604 m²</u>
Insgesamt	9.574 m ²

Limburg a.d. Lahn, den 21.08.1996

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



Im Auftrag
(A. Bopp-Simon)