



## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan**

# **„Anschluss Krautgärten“**

**der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn**

**Stadtteil Lindenholzhausen**

bgb8-ak.doc

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Anschluss Krautgärten“**  
**im Stadtteil Lindenholzhausen**

**Inhalt:**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Lage des Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben
  - 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001
  - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
  - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
    - 3.3.1 Altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte
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 Verkehrsprognose und Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung
  - 5.3 Grünordnerische Festsetzungen
6. Bodenordnung
7. Bodenarbeiten
8. Kosten
9. Flächenbilanz

**Anlagen:**  
**Landschaftspflegerischer Begleitplan**  
**Verkehrsgutachten**  
**Schallgutachten**

**Planungsstand:**

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.02.2001 beschlossen, an die Teilortsumgehung Lindenholzhausen einen Anschluss in Höhe der Straße An den Krautgärten herzustellen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die bestehenden Baugebiete an die Teilortsumgehung angebunden werden und weiterhin die Ortsdurchfahrt, hier insbesondere die Wendelinusstraße, die Kirchfelder Straße und die Rübsanger Straße, entlastet werden.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg hat mit der Planfeststellung für die Teilortsumgehung Lindenholzhausen begonnen. Die Herstellung des Baurechts für diese Teilortsumgehung wird bis Ende 2002/Anfang 2003 erwartet. Diese Teilortsumgehung beinhaltet jedoch nicht den Anschluss des Baugebietes Rübsanger Pforte an die geplante Straße, so dass hier ein Planungsbedarf besteht. Für die insgesamt 155 m Anbindung ist erforderlich, den Ausbau eines vorhandenen Feldweges vorzunehmen und somit eine Verbindung von der Straße An den Krautgärten zur Teilortsumgehung herzustellen.

Der Bebauungsplan „Anschluss Krautgärten“ dient somit dem Ziel, das Baurecht für diese neue Gemeindestraße herzustellen.

## 2. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anschluss Krautgärten“ liegt in der Gemarkung Lindenholzhausen. Er befindet sich zwischen der westlich der Ortslage geplanten Teilortsumgehung Lindenholzhausen sowie der bestehenden Bebauung des Neubaugebietes Rübsanger Pforte, Teil A.

Er besitzt eine Gesamtgröße von 0,55 ha.

Einen zweiten Teilgeltungsbereich (Ausgleichsplan) gibt es nicht, da die Maßnahme mittels Ökokonto ausgeglichen wird.

### **3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen**

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen ist die Teilortsumgehung Lindenholzhausen als „abgestimmte Maßnahme“ enthalten. Der Anschluss an das Gemeindestraßennetz ist nicht dargestellt, dies ist auch nicht Aufgabe des Regionalen Raumordnungsplanes.

#### **3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn**

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn von 1983 stellt die geplante Teilortsumgehung Lindenholzhausen dar. Bei der Verbindung zwischen dem Baugebiet „Rübsanger Pforte“ und der Teilortsumgehung, die der Bebauungsplan „Anschluss Krautgärten“ überplant, handelt es sich um eine Gemeindestraße.

Derzeit wird eine Flächennutzungsplanänderung für die bereits dargestellte Trasse der Teilortsumgehung durchgeführt, da sich der Trassenverlauf im Rahmen der Planung deutlich Richtung Westen verlagert hat. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Anschluß zwischen dem Baugebiet Rübsanger Pforte und der Teilortsumgehung bereits mit dargestellt.

#### **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 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

##### **3.3.1 Altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte**

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

### **4. Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anschluss Krautgärten“ überplant einen landwirtschaftlichen Nutzweg sowie intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Der ver-

stärkte und intensive Herbizideinsatz hat auf diesen Flächen dazu geführt, dass das Artenspektrum verarmt ist. Die Flächen haben somit eine geringe ökologische Bedeutung. Der vorhandene landwirtschaftliche Nutzweg ist relativ stark befahren und setzt sich hauptsächlich aus Trittrasenarten zusammen. Gefährdete Arten sind auf den Wegen nicht vorhanden. Ebenso befinden sich auf diesem Weg keine rückläufigen Ackerwildkräuter.

Von der Flora und Fauna wurden im Bereich der geplanten Teilortsumgehung kleinere Habitats von Haselmaus und Rebhuhn festgestellt. Diese Habitats sind bereits durch die Umgehungsstraßenplanung gefährdet. Die ausgebaute Anliegerstraße zur Teilortsumgehung wird hier keine zusätzlichen Gefährdungen hervorrufen. Klimatisch hat der Bereich nur mäßige Bedeutung für das Mikroklima. Er liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Abflusswirkung. Das Landschaftsbild ist durch eine monotone Ackerstruktur mit entsprechenden Störungen durch eine ca. 600 m entfernte Hochspannungsleitung und die ebenfalls 600 m entfernte stark befahrene B 8 geprägt.

## **5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich wurde angelehnt an den Entwurf des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg und knüpft direkt an die sich in der Planfeststellung befindende Trassenführung am Mittelanschluß an. Hierbei werden teilweise Flurstücke angeschnitten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Lindenholzhausen

Flur 35

Flurstücke 50/1 tlw., 51/1 tlw., 52/5 tlw., 52/3 tlw., 53/1 tlw., 54/1 tlw., 56/1 tlw.

Flur 59

Flurstücke 1/3 tlw., 7 tlw., 8 tlw. und 9 tlw..

### **5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan dient der Baurechtschaffung zur Herstellung einer Erschließungsanlage und setzt eine Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Nutzweg und Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich fest.

Die Auswirkungen des durch das geplante ICE-Gebiet entstehenden Verkehrs auf die Ortslage Lindenholzhausen sowie die geplante Mittelanbindung der Teilortsumgehung wurden bereits im Vorfeld eingehend untersucht. So besteht eine Fensteruntersuchung Lindenholzhausen zur Regionalen Verkehrsuntersuchung der L 3063 / L 3448 Dehrn / Lindenholzhausen aus dem Jahr 2000, in der die Auswirkungen eines weiteren Anschlusses auf das Verkehrsgeschehen in der Ortslage Lindenholzhausen und insbesondere für das Baugebiet Rübsanger Pforte und die Straße An den Krautgärten untersucht werden.

Aufgrund dieser Verkehrsuntersuchung hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss gefasst, die Straße An den Krautgärten im Abschnitt zwischen Rübsanger Pforte und Am Oberfeld als verkehrsberuhigte Zone (Verkehrszeichen 325) auszubauen. Die Einbahnführung wird in den Einmündungsbereichen der Straßen An den Krautgärten, Jakobusstraße, Schubertstraße und Vehlener Straße wie bisher beibehalten.

Die vorgenannte Fensteruntersuchung (Büro Vertec, Koblenz, Oktober 2000) ist der Begründung beigelegt.

### **5.2.2. Verkehrsprognose und Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung**

Nach der Fensteruntersuchung wird die neue Anliegerstraße ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 1.150 Fahrten pro Tag im Jahr 2015 aufweisen. In diese Verkehrsprognose eingerechnet ist neben dem Baugebiet Rübsanger Pforte

- ein zusätzliches Baugebiet mit 2 Hektar Größe zwischen der Prälat-Stein-Straße und der Rübsanger Straße (Rübsanger Pforte, Teil B). Die Stadtverordnetenversammlung hat hierfür am 17.06.2002 den Satzungsbeschluss gefasst. Das Umlegungsverfahren hierzu ist eingeleitet.
- Weiter wurden verschiedene Annahmen zu der weiteren baulichen Entwicklung des Stadtteiles Lindenholzhausen gemacht. Es sind auf dieser Annahme basierend Erweiterungs- und Arrondierungsmöglichkeiten sowohl für Wohnbaugebiete als auch für das bestehende Gewerbegebiet im Süden des Stadtteiles und die daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsmengen berücksichtigt.

Auf Grund dieser Verkehrsprognose ist in der Straße An den Krautgärten zwischen Am Oberfeld und der Prälat-Stein-Str. mit insgesamt max. 800 Kfz-Fahrten pro Tag in beide Richtungen zu rechnen. Dieses ist eine durchaus übliche Verkehrsmenge für ein allgemeines Wohngebiet. Durch den 3. Anschluss sind aus dem Bereich Lindenholzhausen unter Beibehaltung der jetzigen Verkehrsführung ca. 288 Kfz täglich, die nicht aus dem engeren Bereich des Wohngebietes „Rübsanger Pforte“ kommen, zu erwarten. Diese sind bereits in die angegebene Verkehrsmenge eingerechnet.

Unter der Annahme, dass ein weiteres Wohngebiet an den Anschluss Krautgärten angebunden wird, wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 350 Kfz-Fahrten pro Tag erwartet. Dies würde maximal ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 1.150 Kfz pro Tag bedeuten. Diese Ergebnisse der Fensteruntersuchung im Hinblick

auf die voraussichtlichen Verkehrsmengen fungieren als Grundlage für die gutachterliche Stellungnahme der schalltechnischen Berechnung gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Bei maximaler Belastung der Straße An den Krautgärten westlich der Einmündung Am Oberfeld von rd. 1150 Fahrten in 24 Stunden wird ein Lärmpegel von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete liegen tagsüber bei 59 dB(A) und nachts bei 49 dB(A). Diese Grenzwerte werden bei Einhaltung der maximal zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten.

Auch unter Berücksichtigung der neu geplanten Teilortsumgehung Lindenholzhausen wird sich die Lärmsituation nicht verändern. Zunächst ist jeder Planungsträger gehalten, für seinen Verkehrsweg selbst für den notwendigen Lärmschutz zu sorgen und darauf zu achten, dass die entsprechenden Grenzwerte (hier: von der L 3448) nicht überschritten werden.

Zudem sind gemäß der Rasterlärmkarte der Teilortsumgehung Lindenholzhausen, die im Rahmen der Planfeststellung für die Teilortsumgehung erstellt worden ist, Vorbelastungen des Wohngebietes Rübsanger Pforte bereits durch die Autobahn BAB 3, Bundesstraße B 8 und die ICE-Bahntrasse gegeben.

Dadurch wird die geplante Umgehung weitgehend überlagert und ist in der Lärmbelastung nicht spürbar.

Diesbezüglich wurde für das Wohngebiet eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die zu dem Ergebnis gelangt, dass die Untersuchungsergebnisse zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig machen.

Die vorgenannte gutachterliche Stellungnahme (GSA Limburg) ist der Begründung beigelegt.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der in der Anlage beigelegt ist. Ergebnis dieses landschaftspflegerischen Begleitplanes ist, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen. Weiterhin wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgezeigt und Vorschläge zur Eingriffsvermeidung, Minimierung und zum Ausgleich unterbreitet.

Als Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Oberboden und Vegetation sind Baumaterialien und -maschinen nur auf befestigten Flächen abzustellen.

Durch die Anlegung von 3 Pflanzbeeten im Straßenraum wird in geringem Umfang eine Reduzierung (21 m<sup>2</sup>) der Versiegelung erreicht.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird vom Ökokonto abgebucht.

## **6. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist für den vorliegenden Fall nicht nötig.

### 7. Bodenarbeiten

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

### 8. Kosten

Die Ausbaumaßnahme „Anschluss Krautgärten“ von dem Mittelanschluß der Teilortsumgehung zum Baugebiet Rübsanger Pforte beläuft sich auf eine Summe von ca. 135.000 €. Da es sich hierbei um eine Gemeindestraße handelt, sind diese Kosten von der Stadt Limburg zu tragen.

Der Ausbau des Mittelanschlusses der Teilortsumgehung Lindenholzhausen (Kreuzungsbereich) erfolgt nach § 29 Abs. 2 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Hiernach erfolgt eine Kostenteilung des Anschlusses bzw. der Einmündungsanlage nach dem Verhältnis der Fahrbahnbreiten. Die Gesamtkosten für die Errichtung des Mittelanschlusses betragen nach heutiger Kostenkalkulation ca. 205.000 €. Hiervon liegt der geschätzte Kostenanteil der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn bei ca. 70.000,00 €.

Die auf die Stadt Limburg entfallenden Kosten können nicht umgelegt werden, da es sich nicht um eine herkömmliche Erschließungsmaßnahme handelt.

### 9. Flächenbilanz

	Fläche	Prozent
Straßenverkehrsflächen	3.793,09 m <sup>2</sup>	74,37 %
Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Nutzweg	215,17 m <sup>2</sup>	4,22 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	1.092,37 m <sup>2</sup>	21,41 %
Summe:	5.100,63 m <sup>2</sup>	100,00 %

Limburg a.d. Lahn, den 26.03.03

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

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