

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

**„In der Au“**

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

**Stadtteil Innenstadt**

BGB1-AU.DOC

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„In der Au“**

**Inhalt:**

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Übergeordnete Planung
  - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
  - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn
  - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
4. Bestand
  - 4.1 Umweltsituation
  - 4.2 Erschließung
5. Festsetzungen
  - 5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches
  - 5.2 Städtebauliche Festsetzungen
  - 5.3 Gestalterische Festsetzungen
  - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen
  - 5.5 Verkehrliche Festsetzungen
  - 5.6 Ver- und Entsorgung

---

6. Bodenordnung
7. Kosten
8. Flächenbilanz
9. Anlagen:
  - Landschaftsplan
  - Untersuchungsergebnis Altablagerung „Marktplatz“

## **1. Lage des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Au" teilt sich in zwei Teilbereiche.

Der erste Teilgeltungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Innenstadt der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

Er befindet sich

- nordwestlich der Mischbebauung entlang der Walderdorffstraße,
- nordöstlich der Mischbebauung entlang der Ste.-Foy-Straße,
- östlich der Glashütte sowie
- südwestlich der Lahn.

Die Größe des ersten Teilgeltungsbereichs beträgt ca. 9,6 ha.

Der zweite Teilgeltungsbereich befindet sich in der Lahnaue zwischen der Lahn und Diez. Die Größe beträgt ca. 1,1 ha. Diese Fläche stellt eine gemäß dem Hessischen Naturschutzgesetz erforderliche Fläche für Ersatzmaßnahmen dar.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bereits bestehender Kleingärten im Stadtteil Innenstadt.

In diesem Jahrhundert entwickelten sich entlang der Siedlungsränder der Dörfer und Städte Grabe- und Nutzgärten. Die Gärten dienten der Bevölkerung zur Deckung des Bedarfs an Obst und Gemüse. Da in den engen Ortskernen kaum geeignete Flächen für Nutzgärten vorzufinden waren, wurden die Gärten in fußläufiger Entfernung am Siedlungsrand angelegt. Die Gärten grenzten als Grüngürtel unmittelbar an die Wohnbebauung an. Die gehölz- und pflanzenreichen bäuerlichen Gärten stellen seitdem einen harmonischen Übergang von der Siedlung zur Landschaft dar.

Mit dem steigenden Obst- und Gemüseangebot gewerblicher Erzeuger sank die Nachfrage der privaten Haushalte nach eigenem Gemüse- und Obstanbau. Der Bedarf an Flächen für Kleingärten blieb jedoch bestehen. Es änderten sich vielmehr die Nutzungsstruktur der Gärten. Sie stellen seitdem verstärkt einen Erholungs- und Freizeitraum dar. Mit dem Funktionswandel der Gärten hin zu Freizeitgärten ändert sich auch ihre Gestalt, was weitreichende Probleme nach sich zieht. Statt der Obstbäume findet man vermehrt standortfremde Gehölze vor, Mauern schränken den Lebensraum bodengebundener Tiere ein, bauliche Anlagen wie Wochenendhäuser, Schwimmbecken, Spielgeräte, Garagen und Stellplätze versiegeln den Boden und stören das Landschaftsbild.

Im Bereich "In der Au" sind planerisch ungeordnet 179 Kleingärten mit baulichen Anlagen entstanden, ohne daß eine Planung oder gar weitestgehend Baugenehmi-

gungen vorliegen. Dies ist Anlaß, das Gebiet zu überplanen und den Bestand an baulichen Anlagen, soweit dies naturschutz- und landschaftsschutzrechtliche Belange zulassen, planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll einem möglichen Trend der Gartennutzung zu Freizeitgärten mit standortfremden Ziergehölzen, großen baulichen Anlagen und weiterer Versiegelung des Bodens Einhalt geboten werden.

Der Bebauungsplan soll nun die unterschiedlichen Belange, resultierend aus dem Wunsch der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung sowie den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes, in Einklang bringen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, der Bevölkerung einen Erholungs- und Freizeitraum zu bieten, ohne nachhaltig das Landschaftsbild zu stören sowie langfristig durch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades den Naturhaushalt möglichst gering zu belasten.

### **3. Übergeordnete Planung**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan für Mittelhessen von 1995 stellt das Plangebiet als Gebiet landwirtschaftlicher Pflege und Nutzung und als regionaler Grünzug dar. Weiterhin ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes als freizuhaltende Fläche dargestellt (Karte 2, Siedlung und Landschaft).

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

Der Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn stellt den Geltungsbe-  
reich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar. Lediglich der  
Parkplatz im südlichen Teilbereich des Plangebietes, der als Mischgebiet überplant  
werden soll, wird entgegen der tatsächlichen und geplanten Nutzung als Grünfläche  
dargestellt. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennut-  
zungsplan entwickeln zu können, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.  
Die Grünfläche ist als gemischte Baufläche darzustellen.

#### **3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

Das Planungsgebiet umfaßt die Zonen I, II und III eines nicht ausweisbaren Trink-  
wasserschutzgebietes der Brunnen 4 und 5. Die Zone I des nicht ausweisbaren Was-  
serschutzgebietes umfaßt die Fläche einer Brunnenanlage. In den Zonen II und III  
befinden sich Kleingärten.

In der Zone II eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes sind Kleingärten sowie  
bauliche Anlagen unzulässig. Da das Wasserschutzgebiet im Plangebiet jedoch  
nicht förmlich festgestellt ist, ist die Verordnung zum Schutz von Trinkwasseranlagen  
nicht anwendbar. Daher besteht auch kein öffentlich-rechtliches Verbot von Kleingär-  
ten und baulichen Anlagen. Um jedoch Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

ergreifen zu können, werden entsprechende Reglementierungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (siehe Kapitel 5.4 und 5.6)

#### **4. Bestand**

Im Geltungsbereich befinden sich 179 Kleingärten, die überwiegend der Freizeit und Erholung dienen. Die Mehrzahl der Gärten besitzt Grundstücksgrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>, nämlich ca. 54 %. Ca. 23 % der Gärten sind größer als 500 m<sup>2</sup>, weitere 23 % der Gärten sind kleiner als 300 m<sup>2</sup>.

Rund 5 % der Fläche des Plangebietes ist durch Gebäude versiegelt. Auf den 179 Kleingärten befinden sich insgesamt 207 Gebäude. Viele Gärten besitzen mehrere bauliche Anlagen. Von den 207 Gebäuden besitzen 32 Volumen bis zu 15 m<sup>3</sup> und sind als Geräteschuppen zu bezeichnen. 102 Gebäude sind im Sinne des Erlasses als Gartenlauben einzuordnen und besitzen Größen bis zu 30 m<sup>3</sup> Volumen. 68 Gebäude besitzen größere Volumen als 30 m<sup>3</sup> und sind im Sinne des Erlasses als Kleinwochenendhäuser zu bezeichnen. Ein Großteil von ihnen stellen jedoch Gartenlauben dar, da sie nicht der Übernachtung und dem Aufenthalt von Personen dienen. Weiterhin bestehen innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewächshaus, eine Anlage zur Kleintierhaltung und drei Wohnwagen. Ca. 49 % der Gebäude sind somit als Gartenlauben mit Grundflächen bis zu 15 m<sup>2</sup>, 33 % sind Gartenhütten über 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 15 % sind als Geräteschuppen mit Volumen bis zu 15 m<sup>3</sup> und ca. 3 % stellen sonstige Gebäude dar. Die Gebäudetypen sind unregelmäßig über das Gartengebiet verteilt.

Die größte bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches besitzt eine Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> und befindet sich auf dem Flurstück 116 der Flur 18. Es handelt sich bei dem Gebäude um eine Anlage zur Kleintierhaltung. Weitere besonders große Gebäude befinden sich auf dem Flurstück 22 der Flur 17 -ein Bretterverschlag mit einer Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> - sowie auf den Flurstücken 62 und 65 teilweise der Flur 17 - ein Wochenendhaus mit einer angebauten Wellblechhütte mit einer Grundfläche von rund 120 m<sup>2</sup>. Das nächst größte Wochenendhaus besitzt eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>. Die bestehenden größeren Gebäude als 30 m<sup>3</sup> Volumen besitzen in der Regel Grundflächen zwischen 15 und 25 m<sup>2</sup>. Lediglich 16 der 68 größeren Gebäude besitzen eine größere Grundfläche über 25 m<sup>2</sup>.

Der hohe Versiegelungsgrad der Gärten ist weniger auf die Grundflächen der Gebäude zurückzuführen, als daß auf den Gärten mehr als zwei Gebäude anzutreffen sind. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches nur zwei Gärten vorzufinden, die kein Gebäude besitzen.

#### **4.1 Umweltsituation**

Die Vegetation im Plangebiet ist durch die kleingärtnerische Nutzung geprägt. Die Kleingärten weisen ein mittleres Artenspektrum an einheimischen Gehölzen auf. Es dominieren Rasen mit Obstbäumen und Koniferen. Zahlreiche Neupflanzungen an

Koniferen deuten auf einen starken Trend zu standortfremden Nadelgehölzen hin. Die Nadelgehölze prägen vor allem als Einfriedungen das Landschaftsbild des Plangebietes.

Nordwestlich der Kleingärten befindet sich eine Glatthaferwiese.

Im südlichen Anschluß an das Plangebiet befindet sich auf der Fläche des Marktplatzes eine Altablagerung, die zur Zeit untersucht wird. Eine Beeinträchtigung der kleingärtnerischen Nutzung konnte durch die durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen werden (siehe Anlage).

#### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Straßen „Am Renngraben“ und „Am Philippsdamm“ erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch zahlreiche Schotterwege zu erreichen.

Parkmöglichkeiten bestehen auf einem öffentlichen Parkplatz im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches sowie in fußläufiger Entfernung auf dem Marktplatzgelände. Private Stellplätze auf den Gartengrundstücken konnten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet ist weitestgehend mit Wasser versorgt. Lediglich der nördliche Teilbereich des Weges Flurstück 136 der Flur 17 (Holunderweg), der südliche Teilbereich des Weges Flurstück 139/1 der Flur 17 (Erdbeerweg) und der nördliche Teilbereich des Flurstückes 124 der Flur 18 (Schlehenweg) verfügt über keine Wasserleitung.

Auch die Versorgung mit Strom ist weitestgehend gegeben. Lediglich im Weg Flurstück 121/1 der Flur 18 (Birnenweg), im nördlichen Teil des Weges Flurstück 124 der Flur 18 (Schlehenweg) und im Weg Flurstück 120/3 (Apfelweg) ist keine Stromtrasse vorzufinden.

In dem Weg Flurstück 126 der Flur 17 liegt ein Fernmeldekabel. Die Gärten Flurstücke 3, 53, 158/1 und 161/20 der Flur 17 besitzen einen Telefonanschluß.

Im Bereich der Ersatzmaßnahme auf den Flurstücken 148, 149 und 150 der Flur 13, Gemarkung Staffel, befindet sich eine Gasfernleitung der Ruhrgas AG. Die Baumpflanzungen sind mit einem Mindestabstand von 2 m von der Leitung auszuführen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei Brunnenanlagen zur Trinkwasserversorgung. Im Bereich des Parkplatzes im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Fremdstromanodenanlage.

## **5. Festsetzungen**

### **5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Innenstadt der Stadt Limburg. Der Planbereich grenzt an die Mischbebauung entlang der Ste.-Foy-Straße und der Walderdorffstraße an. Im nordwestlichen Anschluß an das Plangebiet erstreckt sich das Auengebiet der Lahn, das überwiegend als Grünland und ackerbaulich genutzt wird.

Luftbildaufnahmen von 1953 zeigen bereits die heute noch bestehende kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes. Somit sind die Kleingärten nicht erst in der jüngsten Vergangenheit entstanden, sondern stehen in einer längeren Tradition der Bodennutzung. Die kleingärtnerische Nutzung des Planbereiches stellt eine geeignete Siedlungsbegrenzung der Innenstadt dar und schafft einen harmonischen Übergang zum Auenbereich der Lahn. Die Gefahr der Entstehung eines Siedlungssplitters durch Kleinbauten im Außenbereich ist nicht gegeben.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich hauptsächlich durch den Bestand an Kleingärten. Im gesamten Plangebiet befinden sich 179 Kleingärten, die sich über den gesamten Geltungsbereich erstrecken. Weiterhin wurden zwei Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Eingriffe durch die kleingärtnerische Nutzung kompensieren zu können. Die eine Fläche befindet sich im nordwestlichen Anschluß an das Plangebiet, die andere Fläche befindet sich in der Lahnaue zwischen Staffel und Aull.

### **5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich gemäß § 30 Abs. 2 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan.

Die Kleingärten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" wird nach der überwiegend vorzufindenden Nutzungsart der bestehenden Gärten beurteilt.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" ist jeweils ein Gebäude auf einem Grundstück mit einer maximalen Größe von 30 m<sup>3</sup> einschließlich Vordach oder Terrasse sowie einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig, gemessen nach den Außenmaßen des Gebäudes. Freizeitgärten dienen neben der Versorgung der Haushalte mit Obst und Gemüse vorwiegend der Erholung und der Freizeit der Personen. Somit sollen die Gebäude auch der Freizeit und Erholung in den Gärten dienen, beispielsweise Gartenmöbel und Geräte aufnehmen und die Personen vor den Unbilden des Wetters schützen. Vorrübergehendes Wohnen soll

in Freizeitgärten verhindert werden. Daher wird die Ausführung eines Kleinbaus auf 30 m<sup>3</sup> Volumen begrenzt.

Im Rahmen eines Clearingverfahrens beim Regierungspräsidium Gießen wurde von den dort anwesenden Trägern öffentlicher Belange die Legalisierung der Gärten im Plangebiet „In der Au“ befürwortet. Während des Ortstermines am 5. März 1996 wurde festgehalten, daß der Charakter einer Grünfläche nicht beeinträchtigt wird, wenn die vorhandenen wochenendhausähnlichen Bauten auf eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zurückgebaut werden. Eine solche Festsetzung wird nun in den Bebauungsplan aufgenommen, so daß davon ausgegangen wird, daß dies der Funktion des Regionalen Grünzuges entspricht. Die Größe von neu zu errichtenden Gartenhütten wird auf 30 cbm Volumen umbauten Raums begrenzt. Da sich jedoch innerhalb des Plangebietes einige größere bauliche Anlagen befinden, die dem Erscheinungsbild einer Gartenlaube entsprechen und den Charakter einer Grünfläche nicht gefährden, sollen diese bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundfläche als nachträglich genehmigungsfähig festgesetzt werden. Die Zulässigkeit einer solchen Vorgehensweise wurde seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung in seinem Schreiben vom 27. Oktober 1995 bestätigt:

*„Den planerischen Ansatz für ein Gebiet eine Regelfestsetzung zu treffen, die sich an der oben genannten Richtgröße orientiert und darüber hinaus eine Festsetzung zu suchen, die auch die Legalisierung bestehender größerer Gebäude ermöglicht, soweit sie städtebaulich und landschaftspflegerisch vertretbar sind, wird als Problem angemessen angesehen. Für die ... Konstruktion der Festsetzung einer Ausnahme für bereits bestehende größere Gebäude spricht, daß damit dem Anliegen der Legalisierung entsprochen werden kann, ohne auf längere Sicht (etwa bei Ersatz von Lauben) das Ziel einer Rückführung der Laubengröße aufgeben müssen.“*

Gleichwohl hat das Ministerium darauf hingewiesen, daß die in dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „In der Au“ getroffene Festsetzung bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche bei der hohen Anzahl an Gebäuden in dieser Größe das Regelausnahmeverhältnis nicht mehr gewahrt ist. Von daher wurde sich bei dem oben genannten Clearingtermin auf ein Rückbau dieser baulichen Anlagen von 25 m<sup>2</sup> Grundfläche geeinigt.“

### **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

Um das Landschaftsbild des Plangebiets positiv zu gestalten, sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen notwendig. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft zu wahren. Dem Trend zu Gärten aus massiv errichteten Häusern und Einfriedungen mit Koniferen, Mauern und Gittern soll dabei entgegengewirkt werden.

Die Gartenlauben sind in einfacher Bauweise auszuführen. Als Fundamente werden nur Punkt- und Streifenfundamente zugelassen, da diese einer einfachen Bauweise entsprechen. Unterkellerungen sind unzulässig.

Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung einer verbindlichen Holzbauweise wird nicht in den Bebauungsplan übernommen. Einer zwingenden Vorschrift zur Verwendung von Holz als Baustoff wird weder aus ökologischer Sicht noch aus landschaftsgestalterischer Sicht ein so hoher Stellenwert beigemessen, als daß der damit verbundene finanzielle Mehraufwand gerecht ist. Weiterhin wird eine Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild vielmehr durch die Farbgebung als über das Baumaterial erreicht. Daher wird als gestalterisches Element die Festsetzung von gedeckten Grau-, Braun- und Grüntönen als Gebäudeanstrich in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Töne entsprechen den in der Landschaft vorkommenden Farben. Es besteht somit kaum Gefahr, daß die baulichen Anlagen sich visuell von der Umgebung abheben.

Um die Gärten vor möglichen Eindringlingen zu schützen, sind Einfriedungen zulässig. Zur Gestaltung des Landschaftsbildes dürfen die Zäune nur als Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun oder aus lebenden, standortgerechten Hecken bestehen. Diese Einfriedungsformen entsprechen dem Bild der regionaltypischen Gartenlandschaft und sollten nicht durch Einfriedungen mit standortfremden Koniferen, untypischen Zäunen oder Mauern beeinträchtigt werden. Einfriedungen mit Koniferen werden daher als unzulässig festgesetzt. Weiterhin dürfen Einfriedungen nicht höher als 1,50 m sein, um den Blick vom Passanten in die Gartenlandschaft nicht zu verbauen.

Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung eines Mindestbodenabstandes der Einfriedung von 15 cm wird nicht übernommen, da dies das Wechseln von Kaninchen ermöglichen würde. Im Sinne einer ertragsorientierten Gartennutzung sollte das Wechseln von Kaninchen verhindert werden. Die Unzulässigkeit von Zaunsokkel wird jedoch übernommen, da dies das Ausbreiten von Hochwasser behindern könnte und somit den Retentionsraum einschränkt.

#### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Da die Vegetationsstruktur des Plangebietes einen starken Trend zu standortfremden Koniferen aufweist, welche langfristig ökologisch wertvolle und standortgerechte Laub- und Obstgehölze verdrängen können, werden vorhandene Obst- und Laubbäume als zu Erhalten festgesetzt. Diese Bäume sind zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Um insgesamt die Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Obst- und Laubgehölzen zu verbessern, sind weitere Anpflanzungen notwendig. Die Anpflanzungen sollen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße der Gärten sowie unter Anrechnung des Bestandes durchgeführt werden. In jedem Garten mit einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> soll mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Für jede weitere 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen.

Durch die Lage der Gärten in einem nicht ausweisbaren Wasserschutzgebiet Zone II ergeben sich Konflikte durch Eintrag von Schadstoffen in den Boden. Der Eintrag

kann neben der zur Zeit noch unregelmäßigen Entsorgung von Abwässern auch durch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln erfolgen. In einem nicht ausweisbaren Wasserschutzgebiet finden die Wasserschutzgebietsverordnungen keine Anwendung. Um jedoch das Grundwasser im Plangebiet gleichermaßen zu schützen, werden die in der Musterverordnung dargelegten Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Maßnahmen, die das Grundwasser gefährden könnten, wie das Versenken von Abwässern, die Verwendung bestimmter Chemikalien, etc. werden als unzulässig festgesetzt.

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 Hessisches Naturschutzgesetz stellen Kleingärten Eingriffe in den Naturhaushalt dar, die ausgeglichen werden müssen.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von 1.375 m<sup>2</sup> die Anlage einer Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen vorgesehen. Zur Zeit wird die Fläche als Intensivgrünland genutzt. Die Streuobstwiese dient als Ausgleich für die Eingriffswirkung des erhöhten Oberflächenabflusses durch Versiegelung. Die beiden Grundstücke Flurstücke 22 und 23 der Flur 18, die im Landschaftsplan zur Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen sind, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie befinden sich in Privateigentum. Ein Ankauf ist zur Zeit nicht möglich, somit ist die Umsetzung der Maßnahme nicht gewährleistet.

Weiterhin sind als Ersatz auf einer externen, 1,1 ha großen Ackerfläche fünf Feldgehölzinseln und eine Streuobstwiese mit 23 Obstbaumhochstämmen anzulegen. Die Fläche befindet sich in der Lahnaue zwischen Staffel und Diez in der Flur 13 der Gemarkung Staffel. Die Maßnahme dient als Ersatz für die beeinträchtigte Funktion des Grundwasserschutzes. Nähere Informationen sind dem Landschaftsplan in der Anlage zu entnehmen.

### **5.5 Verkehrliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird von den Straßen "Am Renngraben" und "Am Philippsdamm" erschlossen. Die vorhandenen Wirtschaftswege sind zur Erschließung der bestehenden Gärten ausreichend.

Im südlichen Anschluß an das Plangebiet befindet sich bereits eine städtische Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Sie liegt in einer zumutbaren Entfernung zu den Gärten, daher werden Stellplätze auf den privaten Grundstücken als nicht zulässig festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine unnötige Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu verhindern. Es bestehen in den angrenzenden Straßenräumen und auf dem Marktplatzgelände weitere Parkmöglichkeiten.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist weitestgehend mit Wasser und Strom versorgt. Da das Plangebiet sich innerhalb von nicht ausweisbaren Trinkwasserschutz-zonen befindet, ist eine besondere Regelung der Entsorgung notwendig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet sowie im nicht ausweisbaren Trinkwasserschutzgebiet werden abflußlose Gruben und Brunnenbohrungen als unzulässig festgesetzt. Fäkalgruben können keine genaue Dichtigkeit gewährleisten, so daß das Grundwasser gefährdet ist. Um eine Entsorgungsmöglichkeit anbieten zu können, wird eine zentrale Toilettenanlage am Rand des Kleingartengebietes auf den Flurstücken 1 und 2/1 der Flur 20 festgesetzt. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und wird zur Zeit als Parkplatz genutzt.

Es bestehen zwei Möglichkeiten der Entsorgung.

1. Auf dem Parkplatz Flurstück 1 und 2/1 der Flur 20 wird eine zentrale Toilettenanlage massiv mit einer Grundfläche von rund 15 m<sup>2</sup> errichtet. Dort befindet sich bereits ein Kanal, so daß der Anschluß gewährleistet ist. Weiterhin ist zu überlegen, nur den Gärtnern den Zutritt zur Toilettenanlage zu gewährleisten, die wiederum für einen ordnungsgemäßen Zustand sorgen.
2. Es werden mobile Toilettenanlagen für die Gartensaison angemietet, die regelmäßig entsorgt werden. Dies ist die preiswertere Variante der Entsorgung.

Die Fremdstromanodenanlage im Bereich des Parkplatzes Flurstück 1 und 2/1 wird als Fläche für die Versorgungsanlage festgesetzt. Durch die Festsetzung als Versorgungsanlage ist die Fläche vor einer weiteren Bebauung bzw. Bepflanzung geschützt, obwohl grundsätzlich eine Nutzung der Fläche möglich ist (Parkplatz).

## **6. Bodenordnung**

Um möglichst vielen Menschen Kleingärten anbieten zu können sowie wegen des gebotenen schonenden Umgangs mit Freiflächen soll darauf hingewirkt werden, daß die Gärten eine angemessene Größe von rund 350 bis 400 m<sup>2</sup> erhalten.

Es wird daher vorgeschlagen, die Flurstücke 8, 19, 21, 48, 50, 53, 55, 56 und 65 der Flur 17 sowie 117 und 119 der Flur 18 neu zu teilen, so daß jeweils zwei neue Flurstücke mit Größen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> entstehen. Da die Teilung nur vorgeschlagen wird, besteht kein Teilungszwang. Eine Teilung sollte erst nach einer Neuverpachtung bzw. nach einem Verkauf oder mit dem ausdrücklichen Wunsch des Besitzers erfolgen.

## **7. Kosten**

Die vorhandene Ausführung der im Geltungsbereich liegenden Straßen als Schotterwege und als ein Wiesenweg wird als ausreichend erachtet. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht notwendig.

Die Kosten für den Bau der Toilettenanlage wird sich auf ca. 50.000,-- DM belaufen, sofern sie massiv errichtet wird. Es wird zur Zeit noch geprüft, ob in dem Zeitraum der Nutzung der Gärten saisonal mobile Toilettenanlagen angemietet werden können.

Die Kosten für die Anlage der nach dem Hessischen Naturschutzgesetz erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden insgesamt auf ca. 41.000,-- DM geschätzt, wobei die Anlage der Streuobstwiese sich auf rund 2.000,-- DM und die Anlage der Feldholzinseln auf ca. 38.000,-- DM belaufen werden.

In den Kosten sind nicht der Erwerb der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Es sind zwei Maßnahmen vorgesehen, die sich zum einen in Staffel auf den Flurstücken 147 bis 150 der Flur 13 und zum anderen im Anschluß an das Kleingartengebiet auf den Flurstücken 22, 23 und 29 der Flur 18 befinden.

Die Flurstücke 147 bis 150 der Flur 13, Gemarkung Staffel, sind im Privatbesitz. Mit dem Eigentümer wurde ein Grundstückstausch mit einer städtischen Fläche vereinbart. Die Flurstücke 22, 23 und 29 befinden sich zum Teil im Privatbesitz. Der andere Teil ist im Besitz des Bürgerhospitalfonds. Hier werden für den Erwerb der Flächen noch Kosten anfallen, die zur Zeit noch nicht zu beziffern sind.

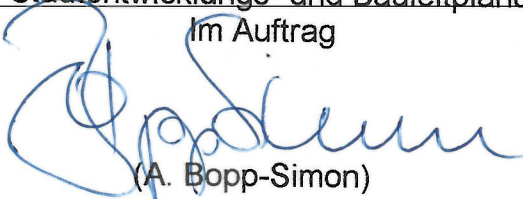
### 8. Flächenbilanz

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	76.260 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	10.520 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11.315 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	7.010 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	1.860 m <sup>2</sup>
insgesamt	<u>106.965 m<sup>2</sup></u> =====

Limburg a.d.Lahn den 24.02.1997

DER MAGISTRAT  
der Kreisstadt Limburg a.d.Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Im Auftrag



(A. Bopp-Simon)

**Anlagen:**  
**Landschaftsplan**  
**Untersuchungsergebnis Altablagerung „Marktplatz“**