

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Nördlich der B 8“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Lindenholzhausen

BGB8-NB8.DOC

Begründung
zum Bebauungsplan
„Nördlich der B 8“

Inhalt:

1. Lage des Geltungsbereiches
 2. Ziel und Zweck der Planung
 3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
 - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
 - 3.4 Bergbau
 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. Anlage:
Landschaftsplan

1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der B 8" liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Lindenholzhausen der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

Er befindet sich

- südlich des Lindenholzhäuser Festplatzes,
- westlich der Straße "Am Wingert",
- nördlich der Frankfurter Straße (B 8) sowie
- östlich der Wohnbebauung entlang der B 8 und der Albanusstraße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,22 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bereits bestehender Kleingärten sowie der Schaffung weiterer Kleingärten im Stadtteil Lindenholzhausen.

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 eine gärtnerische Nutzung 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 Angebot an gewerblich erzeugtem Obst und Gemüse sank der Anteil an selbst angebautem Gemüse für den Eigenbedarf der privaten Haushalte. 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, welches 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 dörflich geprägte Landschaftsbild.

Im Bereich "Nördlich der B 8" sind planerisch ungeordnet 11 Kleingärten mit baulichen Anlagen entstanden, ohne daß eine Planung oder gar weitestgehend Baugenehmigungen vorliegen. Dies ist Anlaß, das Gebiet zu überplanen und den Bestand an baulichen Anlagen, soweit dies natur- und landschaftsrechtliche 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, den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie dem Landschaftsbild, miteinander in Einklang bringen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, der Bevölkerung einen Erholungs- und Freizeitraum zu bieten, ohne nachhaltig das Landschaftsbild zu stören. Durch eine minimale Versiegelung soll der Naturhaushalt möglichst gering belastet werden.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Kleingärten im Stadtgebiet von Limburg. Bereits heute sind mehr als 60 Interessenten zur Pacht eines Kleingartens dem Liegenschaftsamt der Stadt Limburg gemeldet, deren Bedarf aber seitens der Stadt nicht gedeckt werden kann. Auch müssen Ersatzflächen für anderort gegebenenfalls wegfallende Kleingärten geschaffen werden (siehe hierzu auch das Kleingartenkonzept der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn).

3. Übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan für Mittelhessen von 1995 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Karte 2, Siedlung und Landschaft) dar.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Der Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.4 Bergbau

Nach Aussage des Bergamtes Weilburg wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von einem Bergwerksfeld überdeckt, in dem nach dem dort vorhandenen Unterlagen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die genaue Lage dieser Arbeiten ist dem Bergamt nicht bekannt.

4. Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich 11 Kleingärten, die überwiegend der Freizeitnutzung dienen.

Die Kleingärten befinden sich überwiegend im nördlichen Planbereich oberhalb eines Wiesenweges. Der südliche Planbereich wird mit Ausnahme eines Kleingartens auf dem Flurstück 317 als Acker genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 5 Gartenhütten und ein überdachtes Brennholzlager vorzufinden. Ein Gewächshaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, das nur noch aus dem Gestänge besteht. Die Gartenhütten besitzen eine Grundfläche von 12 bis 18 m². Die größte Gartenhütte befindet sich auf dem Flurstück 308 und besitzt eine Grundfläche von 18 m².

4.1 Umweltsituation

Die Vegetation innerhalb des Planbereiches wird durch die kleingärtnerische Nutzung und Ackerland geprägt. In den Kleingärten dominieren Gartenbeete als Anbauflächen für Gemüse, Zierpflanzen und Obst. Des weiteren sind in den einzelnen Grundstücken Grasflächen angelegt worden, die der Gestaltung als Freizeifläche dienen. Vertreten sind extensive Wiesen sowie Zucht- und Zierrasen. Vorherrschend sind die artenarme, häufig gemähten Grasflächen.

Im Plangebiet kommen überwiegend Obstbäume vor, die im gleichen Verhältnis von jungen Anpflanzungen und älteren Bäumen verteilt über das gesamte Plangebiet anzutreffen sind. Auf einigen Parzellen befinden sich zahlreiche Koniferen mit Wuchshöhen bis zu 8 m, die teilweise als Einfriedung dienen. Auf dem Flurstück 307 wurde eine Weihnachtsbaumkultur angelegt.

Eine genaue Beschreibung der Umweltsituation ist dem beigefügten Landschaftsplan zu entnehmen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Frankfurter Straße und die Straße "Am Wingert" erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch einen ost-westlich verlaufenden Wiesenweg zu erreichen.

Parkmöglichkeiten bestehen in ausreichender Menge auf dem nördlich gelegenen Festplatz.

Eine Versorgung mit Strom und Wasser ist nicht gegeben, auch besteht keine Entsorgungsmöglichkeit über einen Kanal.

5. Festsetzungen

5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Lindenhofhausen der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn. Der Planbereich grenzt östlich an die Wohnbebauung entlang der Albanusstraße an. Im östlichen Anschluß an das Plangebiet erstreckt sich die freie Feldflur, die überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Die kleingärtnerische Nutzung des Planbereiches stellt somit eine geeignete Siedlungsbegrenzung von Lindenhofhausen dar und schafft einen harmonischen Übergang zur freien Feldflur. Die Gefahr der Entstehung eines Siedlungssplitters durch Kleinbauten im Außenbereich ist nicht gegeben.

Luftbildaufnahmen von 1975 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 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich hauptsächlich durch den Bestand an Kleingärten. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes liegen 11 Kleingärten. Weiterhin wurde eine südlich an die Kleingärten angrenzende ackerbaulich genutzte Fläche, Flurstücke 318/1, 319/1, 320/1, 321/1 und 322/1 der Flur 47 mit in den Geltungsbereich aufgenommen um noch weitere Kleingärten zu schaffen. Dort können 12 weitere Kleingärten mit einer Größe von 290 bis 440 m² entstehen. Die Planung weiterer Kleingärten begründet sich durch die Nachfrage nach Kleingärten im Stadtgebiet von Limburg, welches in dem o.a. Kleingartenkonzept nachgewiesen ist.

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 Kleinbau auf einem Grundstück mit einer maximalen Größe von 30 m³ gemäß der DIN 277 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. Daher können die Bauten der Freizeit und Erholung auf dem Gartengrundstück dienen und Gartenmöbel etc. aufnehmen. Gleichzeitig sollen sie vor den Unbilden des Wetters schützen. Übernachtungen sollen in Freizeitgärten verhindert werden. Daher wird die Ausführung einer Gartenlaube auf 30 m³ begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bereits eine Reihe von Gartenhütten. Die Mehrzahl von ihnen stellen Gerätehütten und Gartenlauben dar mit Grundflächen bis zu 15 m². Zwei Hütten besitzen jedoch Grundflächen von 15 m² und 18 m². Da ihre Grundflächen jedoch als akzeptabel einzustufen sind, sollen sie planungsrechtlich gesichert werden. Daher werden die zum Zeitpunkt der Einmessung vorhandenen Bauten mit Grundflächen bis zu 18 m² als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Um eine zusätzliche Versiegelung in dieser Größenordnung zukünftig zu verhindern, wird die Ausführung neuer Gartenlauben auf maximal 15 m² Grundfläche begrenzt. Dem Ziel der langfristigen Rückführung der Gartenhütten auf 15 m² Grundfläche bzw. 30 m³ Volumen wird weiterhin Rechnung getragen, da bei einem Abbruch von bestehenden größeren Hütten nur noch Gartenlauben in den oben aufgeführten Ausmaßen errichtet werden können.

Die Belange des Umwelt- und Bodenschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch in Form einer Eingrenzung der Bodenversiegelung durch den Rückbau der vorhandenen größeren Gartenhütten auf 15 m² Grundfläche stehen die privaten Belange der Gartenlaubenbesitzer gegenüber. Da die baulichen Anlagen überwiegend illegal bebaut würden, müßten sie ohne eine entsprechende planerische Voraussetzung durch den Bebauungsplan auf 15 m² Grundfläche zurückgebaut werden. Dies würde einen erheblichen finanziellen Verlust für die Eigentümer bedeuten, da auf Grund der einfachen Konstruktion ein Rückbau oft einem Abriß gleichkommt. Da es sich lediglich um eine erhöhte Versiegelungsfläche von insgesamt 5 m² handelt und die Hütten sich ansonsten in das Orts- und Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch einfügen, wird hier gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugunsten der privaten Belange der Kleingärtner abgewogen. Ein Rückbau der baulichen Anlagen und den damit einhergehenden Eigentumsverlust wird gegenüber einer geringeren Versiegelungsfläche von nur 5 m² als nicht gerecht betrachtet und stellt eine unzumutbare Härte dar. Der Charakter einer Grünfläche wird dadurch nicht gefährdet. Voraussetzung für eine nachträgliche Genehmigung der Bauten ist, daß die Gebäude nicht der Übernachtung dienen, keine Toiletten, Aufenthaltsräume und Feuerstellen besitzen.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

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

Die Gartenlauben sind in einfacher Bauweise auszuführen. Bodenplatten entsprechen nicht einer einfachen Bauweise, von daher sind als Fundamente nur Punkt- und Streifenfundamente zulässig. Eine Unterkellerung ist ebenfalls unzulässig, da auch sie der einfachen Bauweise widerspricht.

Um das Landschaftsbild möglichst gering zu beeinträchtigen, sollen die Gartenlauben in gedeckten Braun-, Grau- oder Grüntönen gehalten werden. Diese Töne entsprechen den in der Natur vorkommenden Farben. Grelle oder leuchtende Oberflä-

chen würden sich visuell von der Umgebung stark abheben, so daß das Landschaftsbild beeinträchtigt werden kann.

Auf eine Festsetzung von der im Landschaftsplan vorgeschlagene Holzbauweise wird verzichtet, da die Wahl des Materials keine allzu große Rolle in der Gestaltung des Landschaftsbildes spielt. Die Form und Färbung wird hier als wichtiger erachtet. Weiterhin stellt die Festsetzung einer Holzbauweise eine größere finanzielle Belastung der Eigentümer dar, welches sich mit dem Nutzen für das Landschaftsbild nicht ausreichend begründen läßt.

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

Um den Lebensraum bodengebundener Kleinlebewesen nicht zu beeinträchtigen, werden Zaunsockel als unzulässig festgesetzt. Zaunsockel verhindern das Wechseln kleiner Tiere. Da die Einfriedungen jedoch Kaninchen abhalten sollen, wird die im Landschaftsplan vorgeschlagene Festsetzung eines Mindestbodenabstandes von 15 cm der Einfriedungen nicht übernommen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Da in den Gärten der Bestand an heimischen, standortgerechten Gehölzen als recht gering einzustufen ist, sollen weitere Pflanzungen vorgenommen werden. Die Pflanzungen sind in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße und unter Anrechnung des Bestandes an standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Auf jedem Garten mit einer Mindestgröße von 300 m² ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 300 m² Grundstücksfläche soll jeweils ein weiterer Baum entsprechender Art gepflanzt werden.

Um auch langfristig den Gehölzbestand des Plangebietes zu sichern, werden vorhandene heimische Laub- und Obstbäume als zu Erhalten festgesetzt. Diese Bäume sind zu pflegen. Abgängige Bäume sind mit einem Baum entsprechender Art zu ersetzen.

Wegebefestigungen sind entweder wasserdurchlässig als Trittplatten oder als Plattenwege mit einer maximalen Breite von 0,75 m auszuführen. Durch diese Festsetzung soll eine erhöhte Versiegelung des Bodens verhindert werden.

5.5 Verkehrliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird von der Frankfurter Straße und der Straße "Am Wingert" erschlossen. Der vorhandene Wirtschaftsweg ist zur Erschließung der bestehenden und geplanten Gärten ausreichend.

Da sich auf dem benachbarten Festplatz ausreichend Parkmöglichkeiten befinden, die in einer zumutbaren Entfernung zu den Gärten liegen, werden Stellplätze auf den privaten Grundstücken als nicht zulässig festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine unnötige Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu verhindern.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältnissen aufgefangen werden. Dies können Zisternen oder auch Regentonnen sein. Das Regenwasser kann anschließend als Gießwasser verwendet werden. Diese Festsetzung erlaubt auf eine Verlegung von Wasserleitungen zur Wasserversorgung zu verzichten.

Eine Entsorgung von Abwässer durch einen Kanal ist auf Grund der geringen Anschlußdichte und des Saisonbetriebes der Gärten unwirtschaftlich. Weiterhin werden abflußlose Gruben und Brunnenbohrungen zum Schutz des Grundwassers als unzulässig festgesetzt.

6. Bodenordnung

Um möglichst vielen Menschen Kleingärten zur Freizeit und Erholungssuche anbieten zu können, sowie dem gebotenen schonenden Umgang mit Freiflächen soll darauf geachtet werden, daß die Gärten eine angemessene Größe von rund 350 - 400 m² erhalten.

Die Flurstücke 318/1, 319/1, 321/1 und 322/1 der Flur 47 sollen neu geteilt werden, so daß 12 neue Flurstücke mit einer Größe von jeweils ca. 290 bis 440 m² entstehen. Ein Zwang zur Grundstücksteilung besteht jedoch nicht, so daß erst bei einer Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche für Kleingärten zu rechnen ist.

7. Kosten

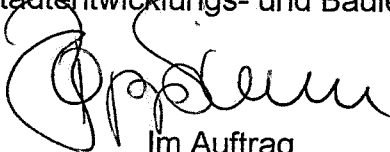
Kosten werden durch den Bebauungsplan nicht entstehen, da keine Ausgleichsmaßnahmen und keine neuen Erschließungswege notwendig sind.

8. Flächenbilanz

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	11.000 m ²	=	89,2 %
„Parkanlagen“	360 m ²	=	2,9 %
„Verkehrsflächen“	1.100 m ²	=	7,9 %
Insgesamt	12.230 m ²	=	100 %

Limburg a.d.Lahn den.24.10.1996

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



Im Auftrag
(A. Bopp-Simon)