

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Sandweg“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

BGB1-SAN.DOC

Begründung

zum Bebauungsplan

“Sandweg“

Inhalt:

- 1. Lage des Geltungsbereiches**
 - 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan**
 - 3.2 Gesamtfächennutzungsplan 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**
- Anlage:**
Landschaftsplan

1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sandweg" befindet sich im südlichen Bereich der erweiterten Innenstadt der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn.

Er befindet sich

- östlich des Sandweges,
- westlich der Bebauung entlang der Moritz-Hilf-Straße und
- nördlich der Freihaltungstrasse der geplanten Südumgehung.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,16 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bereits bestehender Kleingärten im Stadtteil Limburg (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 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 "Sandweg" sind planerisch ungeordnet 15 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 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, 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.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan für Mittelhessen von 1995 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche -Bestand- dar (Karte 2, Siedlung und Landschaft).

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn

Der Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn stellt den Geltungsbereich als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie als Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiet dar.

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Das Plangebiet ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ darzustellen.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

4. Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich 15 Kleingärten, die überwiegend der Freizeitnutzung dienen. Daneben bestehen Hausgärten, die der Wohnbebauung entlang der Moritz-Hilf-Straße zugeordnet sind.

Ein untergeordneter Bereich der Kleingärten wird zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt. Es dominieren Wiesen und Rasenflächen. Die Wiesen sind meist extensiv genutzt und überwiegend mit Obst- und Nadelbäumen bestanden.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt die Bachparzelle des Großbaches an. An diesen Bach schließt südlich eine Auenwiese an.

Die meisten Kleingartenparzellen sind mit Kleinbauten bebaut. Insgesamt sind 18 Kleinbauten vorzufinden. Der Großteil der Kleinbauten stellen im Sinne des Kleingartenerlasses vom 25.04.1990 Geräteschuppen und Gartenlauben dar und besitzt

Grundflächen bis zu 12 m². Lediglich zwei Gebäude sind nach dem Erlaß als Kleinwochenendhäuser einzuordnen. Ein Gebäude befindet sich auf dem Flurstück 93 und besitzt eine Grundfläche von ca. 33 m², das andere besitzt eine Grundfläche von 26 m² und befindet sich ebenfalls auf dem Flurstück 93. Fünf Gebäude sind direkt an der Böschungskante des Großbaches errichtet worden. Ein weiteres befindet sich in einem Abstand von 3 m zur Böschungsoberkante. Die Gartenparzellen sind überwiegend mit Maschendraht eingefriedet.

4.1 Umweltsituation

Die Vegetation im Plangebiet ist durch die kleingärtnerische Nutzung geprägt. Es dominieren Wiesen- und Rasenflächen, Grabeland stellt nur einen untergeordneten Teil der Kleingärten dar.

Der Versiegelungsgrad der Gartenflächen ist insgesamt gering. Die Wegebefestigungen sind überwiegend wassergebunden oder mit Platten ausgeführt.

Der Bachlauf ist stark antropogen überformt. Hilfskonstruktionen aus Holzbrettern und Eisenplatten wurden von den Kleingartennutzern über den Bachlauf gelegt, um ihre Gärten erreichen zu können. Der Uferbewuchs wird aus Weidengebüschen und Hochstauden gebildet.

Nähere Informationen sind dem Landschaftsplan in der Anlage zu entnehmen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die verlängerte Goethestraße erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch einen Wiesenweg zu erreichen. Einzelne Gärten werden zur Zeit über unzulässige Behelfsbrücken über den Großbach erschlossen. Dies bedarf unbedingt einer Neuordnung.

Eine Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist nicht gegeben, ebenso besteht keine Entsorgung über einen Kanal.

5. Festsetzungen

5.1 Plangebiet und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Limburg. Der Planbereich grenzt westlich an die Wohnbebauung entlang der Moritz-Hilf-Straße an. Die Gefahr der Entstehung eines Siedlungssplitters durch Kleinbauten im Außenbereich ist nicht gegeben.

Luftbildaufnahmen von 1957 zeigen bereits die heute noch bestehende kleingärtnerische Nutzung des Plangebietes. Somit sind die Kleingärten nicht erst in der jüng-

sten 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 südöstlichen Teilbereich des Plangebietes liegen 15 Kleingärten.

Im nordwestlichen Teilbereich sind fünf Hausgärten vorzufinden, die der Wohnbebauung entlang der Moritz-Hilf-Straße zugeordnet ist. Die Hausgärten befinden sich im Außenbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage und unterliegen somit der Eingriffsbestimmung des Hessischen Naturschutzgesetzes. § 5 Abs. 2 HeNatG besagt, daß Gärten im Außenbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Hierbei wird nicht zwischen Hausgärten und Kleingärten unterschieden. Von daher werden die Hausgärten zur planungsrechtlichen Sicherheit mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

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

Die vorhandenen 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.

Die im westlichen Teilbereich befindlichen Hausgärten werden als solche festgesetzt.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" und „Hausgärten" ist jeweils ein Gebäude auf einem Grundstück mit einer maximalen Größe von 30 m³ Volumen einschließlich Vordach oder Terrasse 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 sollen Gebäude der Erholung von Personen auf dem Grundstück dienen und beispielsweise vor Unbilden des Wetters schützen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt. Daher wird die Ausführung einer Gartenlaube auf 30 m³ Volumen begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen zwei Gebäude mit einem höheren Volumen als 30 m³. Beide Gebäude befinden sich auf dem Flurstück 93 und besitzen Grundflächen von 33 und 26 m². Eine Grundfläche von 33 m² ist nicht akzeptabel, da hier dem zeitweisen Wohnen Vorschub geleistet wird. Die Grundflächen sind mehr als doppelt so groß als die festgesetzten 15 m². Jedoch kann das Gebäude mit einer Grundfläche von 26 m² nicht zum Übernachten dienen, da rund die Hälfte des umbauten Raumes auf einen Freisitz entfällt. Das äußere Erscheinungsbild entspricht einer Gartenlaube im Sinne des Erlasses und gefährdet nicht den Gebietscharakter einer Grünfläche. Von daher wird sie als nachträglich genehmigungsfähig festge-

setzt. Ein Rückbau wäre hier eine unzumutbare Härte, da die Überschreitung nur gering ist und das Gebäude sich ansonsten in das Landschaftsbild einfügt.

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 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, daher sind als Fundamente nur Punkt- und Streifenfundamente zulässig. Auch ist der Versiegelungsgrad bei Bodenplatten höher als bei Punkt- und Streifenfundamenten. Eine Unterkellerung ist unzulässig, da auch sie der einfachen Bauweise widerspricht.

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 noch aus landschaftsgestalterischer Sicht ein so hoher Stellenwert beigemessen, als daß der damit einhergehende 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- oder 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 stark 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 errichtet werden. 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 baum- und gehölzreiche Gartenlandschaft nicht zu verbauen.

Um den Lebensraum bodengebundener Kleinlebewesen nicht zu beeinträchtigen, werden Zaunsockel als unzulässig festgesetzt. Auf die im Landschaftsplan vorgeschlagene verbindliche Ausführung der Einfriedigungen mit einem Bodenabstand von 15 cm wird verzichtet, da dies das Wechseln von Kaninchen ermöglichen würde.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Da der Bestand an heimischen, artenreichen Gehölzen als mittel einzustufen ist, sollen weitere Pflanzungen vorgenommen werden. Die Pflanzungen sind in Abhän-

gigkeit 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, ein standortgerechter Laubbaum wahlweise oder eine Strauchgruppe 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 je einem Baum entsprechender Art zu ersetzen. Abgängige Nadelgehölze sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Wegebefestigungen sind entweder wasserdurchlässig, als Trittplatten oder als Plattenwege mit einer maximalen Breite von 0,75 m auszuführen. Diese Festsetzung soll eine übermäßige Versiegelung des Bodens verhindern.

Entgegen der Empfehlung des Landschaftsplanes werden die Hütten innerhalb des 5 m breiten Böschungsbereiches nicht als zu beseitigen festgesetzt. Nach Artikel 2 Abs. 4 der zweiten Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 29.11.1989 gilt der Bestand an baulichen Anlagen in den Böschungsbereichen als wasserrechtlich in dem Umfang zugelassen, wie am 1.12.1989 bestanden hat. Das bedeutet, daß der Bestandsüberplanung nach § 70 Abs. 1 HWG nichts entgegensteht. Lediglich neue Bauflächen bzw. neue baulichen Anlagen sind gemäß § 70 Abs. 1 HWG unzulässig, sofern nicht Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Die Befreiungsvoraussetzung ist im Einzelgenehmigungsverfahren von der Oberen Wasserbehörde zu prüfen. In einer nachrichtlichen Übernahme wird auf den Sachverhalt hingewiesen.

Mit der Ausnahmeregelung für vorhandene Hütten im Uferbereich des Großbaches werden jedoch nicht die illegal errichteten Uferbefestigungen und Stege legalisiert. Diese sind zu beseitigen. Um jedoch im Falle der Beseitigung der Uferbefestigungen den Uferbereich vor Erosion zu schützen, müssen geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Böschungsbereiches getroffen werden. Diese sind in Absprache mit den zuständigen Wasserbehörden durchzuführen. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen dem Schutz der vorhandenen Gebäude innerhalb des Uferbereiches vor einem Abbrechen der Uferkante.

5.5 Verkehrliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird von einem parallel der Moritz-Hilf-Straße verlaufenden Gehweg erschlossen. Der vorhandene Gehweg ist zur Erschließung der bestehenden Gärten ausreichend.

Da keine Pkw-gerechte Erschließung des Plangebietes besteht, werden Stellplätze auf den privaten Gartengrundstücken als unzulässig festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine mißbräuchliche Befahrung des Weges zu verhindern.

5.6 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet weder mit Wasser versorgt noch die Entsorgungsfrage hinreichend geklärt ist, sind Festsetzungen zur Regelung der Ver- und Entsorgung notwendig. Da das Plangebiet sich unmittelbar entlang des Großbaches erstreckt, werden zum Grundwasser- und Gewässerschutz abflußlose Gruben und Brunnenborungen als unzulässig festgesetzt.

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. Die Festsetzung dient der Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses. Auf eine Versorgung mit Strom und Gas wird verzichtet, da dies eine Wochenendnutzung nur begünstigen würde.

Eine Entsorgung von Abwasser durch einen Kanal ist auf Grund der geringen Anschlußdichte und des Saisonbetriebes der Gärten unwirtschaftlich.

6. Bodenordnung

Das Flurstück 293 der Flur 49 besitzt eine Größe von 3.618 m² und ist in 10 Gärten geteilt. Die Teilung ist jedoch so ungeordnet vollzogen, daß einige Gärten nur über einen Steg über den Großbach erreicht werden können. Dies bedarf unbedingt einer Neuordnung. Da das Flurstück in Besitz eines Eigentümers ist und die 10 Gärten verpachtet sind, ist eine Neuordnung der Gärten auch ohne bodenordnerische Maßnahmen möglich. In dem Bebauungsplan wird von daher eine neue Teilung des Flurstückes in 10 Gärten vorgeschlagen, so daß die Gärten über den vorhandenen Wiesenweg erschlossen werden können.

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

Daher wird vorgeschlagen, die Flurstücke 49 und 50 der Flur 49 neu zu teilen, so daß Gartengrundstücke mit einer Größe von jeweils ca. 400 m² entstehen. Ein Zwang zur Grundstücksteilung besteht jedoch nicht, ein Umlegungsverfahren ist nicht vorgesehen.

7. Kosten

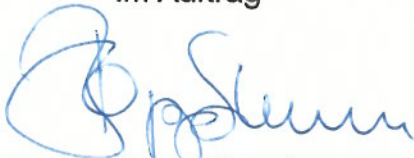
Kosten werden für die öffentliche Hand keine anfallen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen liegen innerhalb der Gartenflächen und sind somit von den Eigentümern selbst durchzuführen.

8. Flächenbilanz

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	6.230 m ²	53,9 %
"Hausgärten"	2.114 m ²	18,3 %
Verkehrsflächen	1.110 m ²	9,6 %
Wasserfläche	630 m ²	5,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<u>1.480 m²</u>	<u>12,8 %</u>
Insgesamt	11.564 m ²	100,0 %

Limburg a.d.Lahn den 29.07.1997

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



(A. Bopp-Simon)

Anlage:
Landschaftsplan