

**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

**„Schleuseninsel“**

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

---

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

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

Planungsstand:  
Dezember 1996  
~~Verfahrensstand: Satzungs-~~  
~~beschluß~~

BGB1-INS.DOC

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan**

### **„Schleuseninsel“**

#### **Inhalt:**

- 1. Lage des Geltungsbereiches**
  - 2. Ziel und Zweck der Planung**
  - 3. Übergeordnete Planungen**
    - 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**
    - 4.3 Bergbau**
  - 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

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilgeltungsbereiche:

Der erste Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes „Schleuseninsel“ liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Limburg (Innenstadt) der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn. Er befindet sich auf einer Insel in der Lahn nördlich der Altstadt, östlich der alten Lahnbrücke und südlich des Schleusenkanals.

Der zweite Teilgeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Staffel in der Lahnau nördlich der Staffeler Lahnbrücke.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,3 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 Siedlungsråder 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, Garagen und Stellplätze versiegeln den Boden und stören das Landschaftsbild.

Im Bereich „Schleuseninsel“ sind planerisch ungeordnet 27 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 naturschutzrechtliche 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 Regionaler Grünzug 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 mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens waren öffentlich-rechtliche Bindungen für das Plangebiet nicht bekannt. Aus diesem Grunde entschloß sich die Stadtverordnetenversammlung, im Rahmen der Erstellung eines Gesamtkonzeptes das Bauleitplanverfahren für das Plangebiet „Schleuseninsel“ weiter zu verfolgen. Zwischenzeitlich mußte die Stadt mit Befremden feststellen, daß das Plangebiet nachträglich in die einstweilige Sicherstellung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ aufgenommen wurde. Zu diesem Zeitpunkt war dem Regierungspräsidium bereits bekannt, daß das Plangebiet weiter verfolgt werden sollte, da das Gesamtkonzept Gegenstand eines Clearingtermines war. Von daher geht die Stadt Limburg davon aus, daß das Plangebiet wieder aus der Schutzgebietsverordnung entlassen wird, um die Planungen der Stadt in einem so vorgerückten Stadium nicht zunichte zu machen.

### **4. Bestand**

Im ersten Teilgeltungsbereich befinden sich einige Kleingärten, die überwiegend der Freizeit und Erholung dienen. Innerhalb der Freizeitgärten sind nur einzelne kleinere

Bereiche als Grabeland genutzt. Die Gärten sind überwiegend mit Hecken oder Nadelgehölzen eingefriedet.

Die Parzellierung der Gärten ist sehr unübersichtlich, da ein großes Flurstück (Flurstück 23 der Flur 11) in kleinere Gärten aufgeteilt ist.

Auf den 27 Freizeitgärten sind insgesamt 37 Kleinbauten vorzufinden. Nach dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Innenministeriums sowie des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Raumordnung sind die Kleinbauten als 7 Kleinwochenendhäuser, 15 Gartenlauben und 15 Gerätehütten einzuordnen. In der Regel weist jeder Garten mindestens eine Hütte auf. Die 15 Gerätehütten besitzen Grundflächen zwischen 1 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup>. Die 15 Gartenlauben mit Freisitz weisen Grundflächen zwischen 9 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup> auf, drei von ihnen besitzen Grundflächen von 15 m<sup>2</sup> bis 25 m<sup>2</sup>. Sieben Hütten besitzen Grundflächen von über 29 m<sup>2</sup> und reichen an die von Wochenendhäusern heran. Diese Situation bedarf unbedingt einer Überplanung, da hier dem zeitweisen Wohnen Vorschub geleistet wird. Der Charakter einer Grünfläche ist bei Erhalt der Gebäude nicht zu wahren.

Im östlichen Teilbereich des ersten Teilgeltungsbereiches befindet sich eine auenwaldähnliche Vegetation.

#### **4.1 Umweltsituation**

Die Vegetation im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist durch die kleingärtnerische Nutzung geprägt. Es dominiert Vielschnittrassen mit Obstbäumen und Nadelgehölze. Die Rasenflächen sind vielerorts mit Hecken und Koniferen eingefasst.

Im Osten des Planungsgebiets befindet sich ein auenwaldähnliches Gehölz. Unter den Bäumen treten vor allem die Silberweide, die Schwarzerle, die Stieleiche, die Hainbuche, die Esche und der Bergahorn in den Vordergrund. Andere häufig anzutreffende Gehölze sind Hybridpappel, die Winterlinde, Trauerweide, Hängebirke und Rotfichte. Erst kürzlich sind weitere Ebereschen, Spitzahorne, Stieleichen und Silberweiden angepflanzt worden.

Entlang des Ufers der Schleuseninsel hat sich ein Gehölzsaum mit Silberweiden, Erlen, Hochweiden und anderen standortgerechten Gehölzen gebildet. Ufergehölze, Feucht- und Naßwiesen sowie das Gehölz der Auengesellschaft gehören nach § 23 HeNatG zu besonders geschützten Biotopen. Hier bedarf es einer besonderen Festsetzung zum Schutz und zur Entwicklung der ökologisch wertvollen Biotope.

Nähere Informationen sind dem Landschaftsplan in der Anlage zu entnehmen.

## **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird durch eine Zufahrt über die alte Lahnbrücke erschlossen. Die einzelnen Gartengrundstücke sind durch einen Schotterweg und einen Wiesenweg zu erreichen.

Parkmöglichkeiten befinden sich in ausreichender Menge im westlichen Teil der Schleuseninsel auf dem geschotterten Festplatz.

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

## **4.3 Bergbau**

Nach Auskunft des Bergamtes Weilburg wird das Plangebiet von vier Bergwerksfeldern überdeckt, in denen geringfügig bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die genaue Lage der Untersuchungsarbeiten ist jedoch nicht bekannt.

## **5. Festsetzungen**

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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Altstadt der Stadt Limburg. Der Planbereich liegt auf einer Insel in der Lahn. Westlich des Kleingartengebietes befindet sich die Schleusenanlage der Lahn sowie eine Bebauung der Energieversorgung Limburg. Vor dem Gebäude liegt eine große Schotterfläche, die als Festplatz genutzt wird. Östlich schließt an die Kleingartenfläche eine auenwaldähnliche Gehölzstruktur an. Die Kleingartenanlage bildet in sich eine geschlossene Einheit. Die Gefahr der Entstehung eines Siedlungssplitters durch Kleinbauten im Außenbereich ist nicht gegeben.

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 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet sich hauptsächlich durch den Bestand an Kleingärten. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes liegen 27 Kleingärten. Die auenwaldähnliche Gehölzstruktur im östlichen Teil der Insel wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um die ökologisch wertvolle Fläche planungsrechtlich zu sichern.

Weiterhin wurde eine Teilfläche des Flurstücks 47/1 der Flur 9, Gemarkung Staffel, mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um diese als Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft als extensive Wiese mit Gehölzbestand zu entwickeln.

## **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“ richtet sich nach der überwiegend vorzufindenden Nutzungsart der bestehenden Gärten.

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" ist auf einem Gartengrundstück jeweils eine Gartenlaube mit einem maximalen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup>, gemessen nach den Außenmaßen des Kleinbaus zulässig. Die Hütte darf eine maximale Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m besitzen. Freizeitgärten dienen neben der Versorgung der Haushalte mit Obst und Gemüse vorwiegend der Erholung und der Freizeit der Personen. Daher sollen Lauben der Erholung von Personen auf dem Grundstück dienen und beispielsweise vor Unbilden des Wetters schützen, Gartenmöbel aufnehmen etc. Sie sind nicht zum Übernachten bestimmt. Daher wird die Ausführung einer Gartenlaube auf 30 m<sup>3</sup> begrenzt.

Wie in Kapitel 4 bereits dargestellt, besitzen 10 der 37 vorhandenen baulichen Anlagen größere Grundflächen als 15 m<sup>2</sup>. Drei von ihnen besitzen Grundflächen bis maximal 25 m<sup>2</sup>. Sieben besitzen Grundflächen zwischen 29 m<sup>2</sup> und 111 m<sup>2</sup>. Diese sieben Hütten stellen bereits Wochenendhäuser im Sinne des Kleingartenerlasses vom 27.11.1990 dar. Sie leisten dem zeitweisen Wohnen Vorschub und gefährden den Charakter einer Grünfläche. Sie können demnach nicht akzeptiert werden und müssen zurückgebaut werden.

Die Gartenhütten mit Grundflächen zwischen 15 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup> stellen von ihrer Nutzung und ihrem Erscheinungsbild Gartenlauben im Sinne des Erlasses dar. Lediglich ihre Grundflächen überschreiten in einem geringen Maße die festgesetzten Größen. Sie werden als noch akzeptabel erachtet, da sie sich in das Landschaftsbild einfügen und den Gebietscharakter einer Grünfläche wahren.

Insgesamt stellen die vorhandenen baulichen Anlagen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche eine Mehrversiegelung von lediglich 30 m<sup>2</sup> dar, als wenn sie auf 15 m<sup>2</sup> zurückgebaut werden würden. Ein Rückbau auf 15 m<sup>2</sup> Grundfläche ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechtfertigen, da ein Rückbau auf Grund der einfachen Gebäudestruktur oft einem Abbruch gleichkommt. Der damit einhergehende Eigentumsverlust erscheint gegenüber einer Mehrversiegelung von lediglich 30 m<sup>2</sup> Grundfläche als nicht zu rechtfertigen. Von daher wird zugunsten der privaten Belange abgewogen und die vorhandenen Gartenlauben bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche sollen als nachträglich genehmigungsfähig festgesetzt werden. Die vorhandenen wochenendhausähnlichen Hütten sind ebenfalls auf 25 m<sup>2</sup> Grundfläche zurückzubauen. Bei einer Beseitigung des Bestandes ist nur noch eine Gartenlaube mit einem Volumen von 30 m<sup>3</sup> und einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Dies bedeutet eine langfristige Reduzierung der Versiegelungsfläche.

### **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. Eine zwingende 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 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. Zaunsockel verhindern das Wechseln kleiner Tiere. Der im Landschaftsplan vorgeschlagene Mindestabstand der Einfriedungen von Boden wird nicht aufgenommen, da dies das Wechseln von Kaninchen ermöglichen würde.

### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Um insgesamt in dem Kleingartengebiet eine dichte und artenreiche Gehölzstruktur zu erreichen, sollen in jenen Gärten ohne ausreichende standortgerechte Gehölze 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 m<sup>2</sup> ist

mindestens ein hochstämmiger Obstbaum, ein standortgerechter Laubbaum wahlweise oder eine Strauchgruppe zu pflanzen. Für jede weitere 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll jeweils ein weiterer Baum oder Strauchgruppe entsprechender Art gepflanzt werden.

Der Landschaftsplan hat die Pflanzung eines Baumes pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgeschlagen. Zur Vereinheitlichung aller Bebauungspläne zur Legalisierung von Kleinbauten im Stadtgebiet von Limburg wird jedoch die Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> gewählt, da durch die bereits vorhandene Durchgrünung sowie der Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht erkennbar ist, warum im Plangebiet eine stärkere Durchgrünung erforderlich ist als in anderen Kleingartengebieten, die im gleichen Naturraum liegen wie die Schleuseninsel.

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.

Zum Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Fließgewässer sind Festsetzungen zur Regelung des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen notwendig. Da im Geltungsbereich auf Grund der Insellage mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen ist, ist der Eintrag wassergefährdender Stoffe in den Boden unzulässig. Das Aufbringen von Handelsdüngern ist nur während der Vegetationsperiode in einem eingeschränkten Maß zulässig.

Die Kleingärten auf der Schleuseninsel stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe sind in diesem Bereich als besonders hoch zu betrachten, da ohne eine kleingärtnerische Nutzung sich eine ökologisch wertvolle Auenwaldlandschaft entwickeln würde. Da sich im westlichen Teilbereich der Schleuseninsel bereits eine Bebauung befindet und die Gärten in fußläufiger Nähe zur Altstadt liegen, wo kaum Hausgärten vorhanden sind, werden die Kleingärten aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Es sind jedoch eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft zu ergreifen. Die Auenvvegetation im östlichen Teil der Schleuseninsel soll planungsrechtlich gesichert werden und sich sukzessive als Auenwald entwickeln. Pflegeeingriffe sind zulässig. Entlang des Lahnufers ist ein als Fläche für Maßnahmen festgesetzter Streifen von baulichen Anlagen und der Gartennutzung freizuhalten. In diesem Bereich soll sich eine schmale Ufergehölzzone sukzessive entwickeln, wo sich ein naturnaher Krautsaum ausbilden kann. Gleichzeitig sind 10 Laubbäume zu pflanzen. Die Fläche ist zur Zeit als Mähwiese genutzt. Einzelne herausragende Einfriedungen sind auf diese Höhe zurückzunehmen, um einen geordneten Übergang der Gärten zu dem Uferbereich zu erhalten.

Um dem Hessischen Wassergesetz Rechnung zu tragen, sind in einem Abstand von 10 m ab der Böschungsoberkante der Lahn bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Bestand zum Zeitpunkt des 1.12.1989, da dieser nach Artikel 2 Abs. 4 der 2. HWG Änd. vom 29.11.1989 wasserrechtlich sanktioniert ist. Die Gärten sind in diesem Bereich naturnah zu gestalten, um mit Saal- und Bruchweiden zu bepflanzen. Langfristig soll sich hier ein naturnaher Krautsaum entwickeln. Die Fläche ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und

## **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.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in geeigneten Behältnissen aufgefangen werden. Dies können Zisternen oder auch Regentonnen sein. Auch sollte auf eine Versorgung mit Strom und Gas verzichtet werden, da dies eine Wochenendnutzung nur begünstigen würde.

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

Zum Schutz der benachbarten Gewässer sowie des Grundwassers müssen Brunnenbohrungen und abflußlose Gruben als unzulässig festgesetzt werden. Abflußlose Gruben können keine 100%ige Dichtigkeit gewährleisten, so daß das Fließgewässer gefährdet ist.

## **6. Bodenordnung**

Um möglichst vielen Menschen Kleingärten zur Freizeit und Erholungssuche anbieten zu können, soll darauf geachtet werden, daß die Gärten eine angemessene Größe von rund 350 - 400 m<sup>2</sup> erhalten.

Es wird vorgeschlagen, die Flurstücke 14 und 23 der Flur 11 sollen neu geteilt werden, so daß 13 neue Flurstücke mit einer Größe von jeweils ca. 350 m<sup>2</sup> entstehen. Das Flurstück 23 ist bereits in mehrere Gärten untergliedert. Die im Bebauungsplan eingetragenen Vorschläge zur Grundstücksteilung entsprechen nicht der zur Zeit vorzufindenden Aufteilung des Grundstückes. Auf Grund der unübersichtlichen Gliederung und der teilweisen schweren Erreichbarkeit einiger Gärten wird eine neue Teilung des Grundstückes vorgeschlagen. Ein Zwang zur Grundstücksteilung besteht jedoch nicht.

---

## **7. Kosten**

Die Befestigung der im Geltungsbereich liegenden Wege als Schotterweg und Wiesenweg wird als ausreichend erachtet. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht notwendig, von daher werden für die Erschließung keine Kosten anfallen.

Durch die Kleingärten und ihre baulichen Anlagen gehen Eingriffe in Natur und Landschaft aus, die -wie im Landschaftsplan näher erläutert- ausgeglichen werden müssen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden auf ca. 16.000,- DM geschätzt. Hierin enthalten sind die Kosten für die Pflanz- und Pflegemaßnahmen. Gleichzeitig können auch die Kosten für die Bereitstellung des Grundstückes nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG umgelegt werden.

Sträuchern festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im unmittelbaren Anschluß an das Eingriffsgebiet auf Grund der Topographie (Insellage) und der vorhandenen baulichen Anlagen (Schleuse, Festplatz) nicht möglich.

Da die Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen bei weitem nicht ausgeglichen sind, ist die Entwicklung einer Ersatzfläche notwendig. Auf dem Grundstück Flurstücke 47/1 teilweise der Flur 9, Gemarkung Staffel, soll in direkter Nachbarschaft zur Lahn eine Fläche als Extensivgrünland mit Gebüsch, Saalweiden und großkronigen Laubbäumen entwickelt werden.

Der Landschaftsplan sieht darüber hinaus eine Überplanung des angrenzenden Flurstückes 48/1 als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vor. Das Flurstück ist im Besitz des Landkreises Limburg-Weilburg.

Die Stadt Limburg beabsichtigt mit dem Erwerb des Grundstückes des Landkreises, die vorgesehene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zu erweitern. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Weilburg wurde im Rahmen der Grundstücksverhandlung mit den Planinhalten des Bebauungsplanes konfrontiert und wandte sich gegen eine Überplanung des Flurstückes, da die Fläche für eine mögliche Erweiterung der Lahnbrücke benötigt wird. Bedingt durch die Planung einer Brückenerweiterung könnten sich Folgemaßnahmen ergeben (Behelfsbrücke, Gehwege, Trassierung etc.), wo das Flurstück weiterhin verfügbar sein sollte. Um die Bedenken des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen auszuräumen, wird die Ausgleichsfläche auf das städtische Grundstück 47/1 begrenzt.

Das bedeutet, daß eine Vollkompensation nicht erreicht werden kann, da andere Flächen, die im räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen, nicht vorhanden sind. Das nordöstlich angrenzende Grundstück 45 steht einer Überplanung nicht zur Verfügung, da es sich im Privatbesitz befindet.

### **5.5 Verkehrliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird von der der alten Lahnbrücke erschlossen. Der vorhandene Wirtschaftsweg ist zur Erschließung der bestehenden Gärten ausreichend.

Da sich auf dem Festplatz und entlang des Schleusenweges ausreichend Parkmöglichkeiten befinden, die in einer zumutbaren Entfernung zu den Gärten liegen, werden Stellplätze auf den privaten Grundstücken als unzulässig festgesetzt. Dies ist notwendig, um eine unnötige Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu verhindern und das Kleingartengebiet möglichst autofrei zu halten.

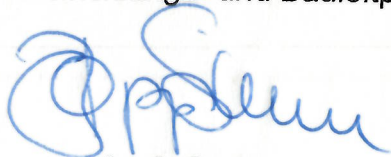
Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sollen Versiegelungen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Wegebefestigungen sind entweder wasserdurchlässig, als Trittplatten oder als Plattenwege mit einer maximalen Breite bis zu 0,75 m auszuführen.

**8. Flächenbilanz**

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	8.140 m <sup>2</sup>	34,9 %
Verkehrsflächen	880 m <sup>2</sup>	3,8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen auf der Schleuseninsel)	10,970 m <sup>2</sup>	47,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche in Staffel)	<u>3.323 m<sup>2</sup></u>	<u>14,3 %</u>
	23.313 m <sup>2</sup>	100,0 %

Limburg a.d.Lahn den 19.12.1996

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



Im Auftrag  
(A. Bopp-Simon)

---

**Anlage: Landschaftsplan**