

Begründung des Bebauungsplanes "Unterster Grund und Die Waldwiese", Stadtteil Linter, gem. § 9 (8) BBauG

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Linter sind die ausgewiesenen Baugebiete weitgehend bebaut. Die Nachfrage für den Stadtteil Linter als Wohnstandort ist weiterhin sehr groß. Von daher wurde nach Möglichkeiten gesucht, diese Nachfrage zu befriedigen, zumal sich Linter auch in infrastruktureller Sicht als Wohnstandort anbietet.

Die Stadt Limburg beabsichtigt, eine am westlichen Ortsrand liegende Baulücke der Bebauung zuzuführen.

Hier können zwischen Ortslage und dem sogenannten "Linterer Wäldchen" ohne weitere Zersiedlung der Landschaft ca. 40 Bauplätze entstehen.

Der Planbereich umfaßt weiter eine GE-Fläche, die einen vorhandenen Gewerbebetrieb schützt. Die erforderliche Abstufung zum geplanten Wohngebiet erfolgt durch eine ebenfalls geplante Mischgebietsfläche.

Die Erweiterung des vorhandenen Friedhofes ist ebenfalls eingeplant.

Diese Grünfläche soll aus ökologischen Gründen in ihrem jetzigen Zustand verbleiben.

Der das geplante Baugebiet durchquerende Bachlauf soll weitgehend unverrohrt bleiben. Dies ist von großer Wichtigkeit für das verbleibende Biotop, zumal durch Anschluß an die Gruppenkläranlage die Wasserqualität erheblich besser geworden ist.

Pflanzstreifen mit Pflanzgeböten zwischen 8,00 bis 15,00 m sollen das GE- und das MI-Gebiet nach außen hin abschirmen.

Bei dem geplanten MI-Gebiet ist daran gedacht, sowohl nicht störende Handwerksbetriebe als auch das Wohnen zu fördern. Es werden jedoch keine Nutzungsformen gem. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Die Größe der Handelsbetriebe wird auf max. 400 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche festgesetzt.

Bei den Grundstücken für das WA-Gebiet ist eine durchschnittliche Größe von ca. 600 qm zugrundegelegt worden. Dies vor allem, um die Kosten des Grunderwerbs in Grenzen zu halten und eine ökonomische Nutzung des Areals zu erreichen. Es ist für das Gebiet eine offene zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Auf weiterführende Reglementierungen mit Ausnahme der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde bewußt verzichtet, um bauwillige Bürger nicht in zu enge Schablonen zu zwingen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind für jedes Grundstück des geplanten WA-Gebietes einzeln berechnet worden, wobei die Höchstgrenzen des § 17 (1) BauNVO eingehalten werden.

Die geplante Ausweisung ist identisch mit dem Deckblatt zu den Karten "Siedlung und Landschaft" und "Verkehr und Versorgung" der Vervollständigung des regionalen Raumordnungsplanes der ehemaligen Regionalen Planungsgemeinschaft "Rhein-Main-Taunus". Dieser sogenannte "Korb III" liegt z.Zt. der Hessischen Landesregierung zur Beschlußfassung vor.

Die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn hat die Planungsgruppe Freiraum und Siedlung (Dr.v. Eschwege), 6362 Wöllstadt, beauftragt, eine Stellungnahme zu der geplanten Baugebietserweiterung abzugeben.

Diese Stellungnahme hat ergeben, daß es sich bei dem Gebiet um ortsnahes Grünland ohne besondere Bedeutung für den

Biotopschutz handelt.

Wichtige Amphibienbiotope befinden sich im "Linterer Wäldchen" und in der Waldrandzone. Aus diesem Grunde und aus Gründen des Landschaftsschutzes wird die nordwestliche Ecke der geplanten Erweiterungsfläche unbebaut und frei zugänglich bleiben.

Der in einem Graben verlaufende Bach wird nicht verrohrt und bleibt somit innerhalb des Baugebietes als Amphibienlebensraum und Grünelement erhalten.

Die Stadt Limburg kommt in diesem Zusammenhang nicht umhin, feststellen zu müssen, daß es ihrer mehrfach bekräftigten Planungsvorstellung auch langfristig entspricht, den Linterer Wald als Ökozelle und natürlichen Lebensraum für Amphibien, Reptilien und die vorkommenden Vogelarten zu schützen und zu erhalten.

Das gleiche gilt übrigens für die angrenzenden Bereiche der Eppenau, die vom Kasselbach durchflossen werden. Auch diese Bereiche sind seit langem von der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn in ihrer Schutzwürdigkeit voll anerkannt.

Diese Einschätzung wird zusätzlich noch dadurch bekräftigt, daß auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich die Einstufung als Naturschutzgebiet vorsehen.

Von den in der Prüfungsphase zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen hat die Stadt Limburg den nordwestlichen Bereich der Waldwiese zwischen Kasselbach und Waldrand als besonders schützenswert angesehen und von daher von jeglicher Bebauung auch zukünftig ausgeklammert.

Darüber hinaus wird entlang des Waldrandes in Richtung B 417 ein 30 m breiter Geländestreifen von jeglicher Bebauung freigehalten und im natürlichen Zustand belassen.

Auch der von der Bebauung freizuhalten Bereich entlang der Waldwiese wird keine Veränderungen erfahren, so daß der Lebensraum der verschiedensten Tierarten nicht angetastet wird.

Die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn wird im Falle der Erschließung des besagten Gebietes als Zusatz und Ausgleich folgende Maßnahmen durchführen:

- Der Kasselbach wird durch Aufrauhnen der Sohle und durch Einbau von Buchten wieder renaturiert.
- Der Bach wird auf Höhe der geplanten Siedlungsflächen mit Strauchweiden (z.B. Purpurweide, Saalweide) bepflanzt. Diese Pflanzen verbessern die Qualität des Bachufers als Amphibienbiotop.
- Die dem Wald zugewandte Seite des Bachufers wird mit Silberweiden bepflanzt. Diese können später geschneitelt werden. Hier können z.B. Brutplätze für Höhlenbrüter entstehen.

Die besagte, von der Bebauung freizuhalten Fläche zwischen Kasselbach und Waldrand sowie die geplante Bebauung und Waldrand wird als naturbelassene Fläche beibehalten.

An der Grenze des Mischgebietes wird eine dichte Schwarzdornhecke als zusätzliche Möglichkeit der Biotopverbesserung (Nistplätze für Vögel, Bezugsraum für Kleinlebewesen verschiedenster Art) angepflanzt.

Die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn legt außerdem Wert auf die Feststellung, daß es auch namhafte Fachleute gibt, die die Meinung vertreten, die Amphibien und Reptilien, die in diesem Bereich sicherlich vorkommen, hätten im Gegensatz zur DBV-Ortsgruppe Linter ihr Hauptbiotop in den feuchten Teilen des Linterer Waldes.

Auf dem Grünland und im begradigten Verlauf des Kasselbaches, überhaupt außerhalb des Waldes, kämen diese jedoch nur sehr spärlich vor.

Neben den ökologischen Gesichtspunkten, deren Würdigung breiter Raum gewidmet wurde, sind in diesem Zusammenhang die Gesichtspunkte der weiteren Wohngebietsentwicklung und des konkret feststellbaren Bedarfs an Wohngebietsflächen entgegenzusetzen.

Durch die Freihaltung verschiedener Bereiche von jeglicher Bebauung, aber auch besonders durch die zusätzlich beabsichtigten Maßnahmen, geht die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn davon aus, sowohl in Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und den Wohnbedürfnissen andererseits entsprochen zu haben.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn stellt z.Zt. einen neuen Gesamtflächennutzungs- und Landschaftsplan auf (GFN- u. LP). Der Bebauungsplanentwurf wird daher förmlich bis vor den Satzungsbeschluß vorgezogen. Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG wird erst nach Rechtskraft des GFN- u. LP gefaßt.

Die geplante Ausweisung der Wohnbaufläche durch den Bebauungsplan geht konform mit den Darstellungen des GFN- u. LP.

3. Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes - Nutzung der umliegenden Gebiete

In der nordwestlichen Ecke des Planbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb (Großhandel für Bedachungswaren, Dachdeckerei, Gerüstbau, Lagerplatz). An der B 417 befinden sich zwei vorhandene Wohngebäude.

Im übrigen Planbereich ist nur noch die Landwirtschaft als Nutzform anzutreffen.

Im Westen und im Norden grenzt das "Linterer Wäldchen". Im Osten grenzt der Friedhof, Mischgebietsfläche und allgemeine Wohnbaufläche. Im Süden wird das Gebiet von der B 417 begrenzt.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungsformen ist daher durch die Planung nicht gegeben. Die Baugebietsgliederung und Abstufung gem. BauNVO ist gewährleistet.

4. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Gebietes ist über folgende Straßen abgesichert:

Friedhofstraße

Waldstraße

B 417

Auf eine weitere Anbindung an die B 417 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet worden. Außerdem sind entlang der B 417 keine Zugänge und Zufahrten gestattet.

Bei der inneren Erschließung wurde darauf geachtet, daß der Durchgangsverkehr weitgehend reduziert wird. Dies wird deutlich in der Wahl der Stichstraßen mit Wendehämmern.

Der Straßenquerschnitt wurde bewußt mit 6,00 m festgesetzt. Zur zusätzlichen positiven Beeinflussung des Wohnumfeldes sollen die öffentlichen Verkehrsflächen durch geeignete bauliche Maßnahmen als verkehrsberuhigte Zonen gestaltet werden.

5. Kostenschätzung

5.1 Kosten der Entwässerung und des Straßenbaus

Die Kosten des Kanalbaues werden sich voraussichtlich auf rd. 250.000,-- DM belaufen.

Für die Fertigung der Straßen einschl. der Baustraßen muß mit Herstellungskosten in Höhe von 500.000,-- DM gerechnet werden.

5.2 Kosten der Straßenbeleuchtung

Die Kosten der von der MKW durchzuführenden Maßnahmen der Stromversorgung des Plangebietes belaufen sich überschläglich ermittelt auf 80.000,-- DM.

5.3 Kosten der Gas- und Wasserversorgung

Die Kosten der Gasversorgung werden sich nach Auskunft der EVL auf rd. 70.000,-- DM belaufen, während die Wasserversorgung des Gebietes ca. 120.000,-- DM kosten wird.

5.4 Gesamtkosten

Gem. den Punkten 5.1 bis 5.3 belaufen sich die Gesamtkosten zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes "Unterster Grund und Die Waldwiese" auf ca. 1.020.000,-- DM.
=====

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine bodenordnende Maßnahme in Form eines Umlegungsverfahrens wird im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes "Unterster Grund und Die Waldwiese" erforderlich. Sinn und Zweck dieses Umlegungsverfahrens ist es, die Grundstücke durch Umlegung in

der Weise neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

7. Sicherung der Infrastruktur und Maßnahmen eines Sozialplanes

Vorkehrungen zur Sicherstellung der Infrastruktur gem. § 9a BBauG sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren mit Ausnahme der geplanten Friedhofserweiterung nicht festgesetzt, da der Stadtteil über ausreichend dimensionierte Infrastruktureinrichtungen verfügt, die das Bedürfnis des neuen Baugebietes voll abdecken. Die Erstellung eines Sozialplanes gem. § 13a BBauG ist für den Bereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet Grundeigentum besitzenden Personen auswirkt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an vorhandene Einrichtungen gesichert.

...

9. Quantitative Analyse zum Bebauungsplan
"Unterster Grund und Die Waldwiese"

9.1	Größe des Planbereiches			
	- Bruttobauland-	9,15 ha	=	100,00 %
9.2	Öffentliche Verkehrsflächen	0,90 ha	=	9,84 %
9.3	Grünflächen			
9.3.1	Grünflächen am "Linterer Wäldchen"	1,00 ha	=	10,93 %
9.3.2	Friedhofserweiterung	0,50 ha	=	5,46 %
9.3.3	Öffentliche Grünfläche	0,05 ha	=	0,55 %
		1,55 ha	=	16,94 %
	Nettobauland	6,70 ha	=	73,22 %
		=====		

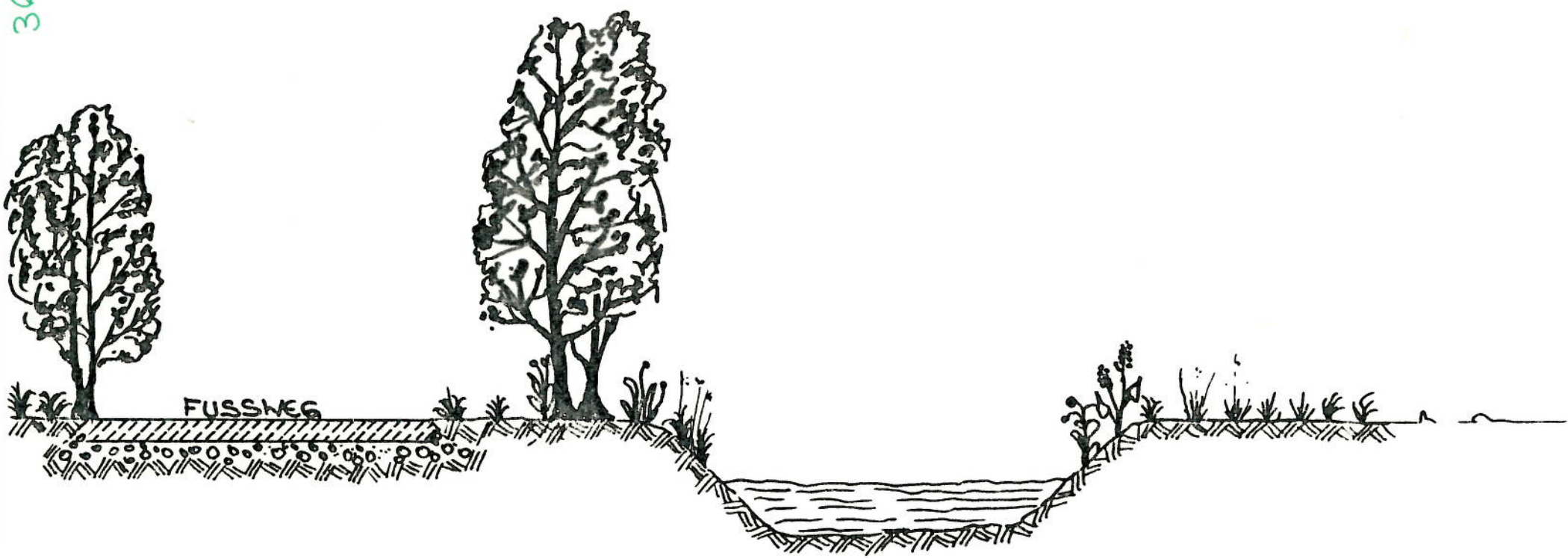
10. Nutzung von Solarenergie

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird auf die Nutzung der Solarenergie eingegangen.

Die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn erkennt die Notwendigkeit der Nutzung von Solarenergie zur Entlastung der herkömmlichen Energiequellen. Von daher läßt der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie zu.

11. Richtfunktrasse

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite, für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A-B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt/M. Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 254 m über NN und bei Punkt B bei 246 m über NN. Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.



UFERPROFIL KASSELBACH M. 1:50