



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Töpfer Erde“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Linter

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

Leiterin:
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
Sachbearbeiterin:
Dipl.Geogr. E. Struhalla

Verfahrensstand:
Rechtskraft
Planungsstand:
März 2004

bgb9-te.doc

Begründung

zum Bebauungsplan

„Töpfer Erde“

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
 2. Lage des Geltungsbereiches
 3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionalplan Mittelhessen
 - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
 - 3.3.1 Bodendenkmäler
 - 3.3.2 Altlasten
 - 3.3.3 Baugrund
 4. Bestand
 5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 5.2 Städtebauliche Festsetzungen
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.3 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.3.1 Verkehrliche Erschließung
 - 5.3.1.1 Äußere Erschließung
 - 5.3.1.2 Verkehrsmengenabschätzung
 - 5.3.1.3 Verkehrsgutachten
 - 5.3.1.4 Innere Erschließung
 - 5.3.1.5 ÖPNV
 - 5.3.2 Ver- und Entsorgung (Entwässerung)
 - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.5 Schalltechnische Festsetzungen
 6. Bodenordnung
 7. Kosten
 8. Flächenbilanz
- Anlage:**
Grünordnungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Töpfer Erde“ dient der Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Linter. Entlang der B 417 wird eine Bauzeile als Mischgebiet überplant. Des Weiteren dient der Bebauungsplan der Schaffung einer weiteren verkehrlichen Anbindung des nördlich des Plangebietes angrenzenden Baugebietes an den alten Ortskern von Linter.

In direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Linter das Betonwerk der Fa. Weil. Das Gebiet um das Betonwerk konnte bislang nicht weiter als Wohngebiet geplant werden, da das bestehende Betonwerk Abwehransprüche gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung besitzt. Daher war eine Bauzeile entlang des Großen Ringes als Grünfläche mit einem Lärmschutzwall ausgebildet. Nun beabsichtigt die Firma das Betonwerk an ihrem Standort aufzugeben und zu verlagern. Die freiwerdende Fläche soll als Wohn- und Mischgebiet überplant werden. Dies bedeutet, dass in direktem Anschluss an die vorgenannte Fläche nun ein Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden kann.

2. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Linter zwischen dem vorhandenen Industriebetrieb Fa. Weil, der Bundesstraße B 417 (Mainzer Straße) und der Wohnbebauung des Baugebietes „Flur 20“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Töpfer Erde“ teilt sich in drei Teilgeltungsbereiche.

Der erste Teilgeltungsbereich (Eingriffsplan) liegt südöstlich von Linter. Er befindet sich

- nördlich der Bundesstraße B 417
- östlich des Betonwerkes Weil
- südlich des Neubaugebietes „Flur 20“ und
- westlich der freien Feldflur von Linter.

Er besitzt eine Größe von ca. 6,1 ha.

Der zweite Teilgeltungsbereich (Ausgleichsplan A) liegt westlich der Landesstraße L 3448. Er besitzt eine Größe von rund 1,2 ha. Die Fläche gehört zur Gemarkung Lindenholzhausen.

Der dritte Teilgeltungsbereich (Ausgleichsplan B) liegt südwestlich der Ortslage von Linter und erstreckt sich bis zur Kleingartenanlage „In den Kappesfelder“. Er besitzt eine Größe von rund 0,7 ha.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen wird der westliche Teilbereich des Plangebietes als Siedlungsfläche – Bestand und der östliche Teilbereich als Siedlungsfläche – Zuwachs dargestellt. Die Planung entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Töpfer Erde“ wurde eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die nun das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie eine Bauzeile entlang der Mainzer Straße als gemischte Baufläche darstellt. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

3.3.1 Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.3.2 Altlasten

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Betonwerk Weil, welches, wie oben bereits erläutert, umgesiedelt werden soll. Die freiwerdende Fläche wird als Wohn- und Mischgebiet überplant. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Töpfergrund“ wurde ein Gutachten vom Institut für Geotechnik erstellt. Nach diesem Gutachten wurden weitergehende Untersuchungen sowie eine historische Erkundung durchgeführt. Insbesondere der Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle sowie die Lagerflächen von Ölen in Stahlwannen wurden tiefergehend untersucht. Es wurden Kleinbohrungen bis zu einer Tiefe von 2,7 m durchgeführt und auf diese Mineral-Öl-Kohlenwasserstoffe untersucht. Hier konnten lediglich 48 mg pro kg Mineral-Öl-Kohlenwasserstoffe festgestellt werden. Diese liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte. Weiterhin wurden Bodenluftproben entnommen, DTEX-Aromate sind ebenfalls nicht nachweisbar. Die durchgeführten Bodenproben lassen jedoch keine abschließende Beurteilung des Gefährdungspotentials für den gesamten Planbereich zu. Verdachtsmomente auf schädliche Bodenverunreinigung konnten nicht vollständig ausgeräumt werden. Von daher soll vertraglich mit dem Eigentümer geregelt werden, dass bei Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen diese gutachterlich überwacht sowie bei Auffälligkeiten weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt

werden. Diese Vorgehensweise ist mit der zuständigen Fachbehörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar, abgestimmt.

3.3.3 Baugrund

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ist der oberflächennahe Untergrund aus wasser- und frostempfindlichen tertiären Tonen und Sande überlagert mit quartären Lösslehm aufgebaut. Von daher sind frostfreie Gründungen vorzunehmen. Insgesamt sind die Baugrundverhältnisse jedoch als normal anzusehen.

4. Bestand

Die Plangebiet wird derzeit weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil des Planungsgebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich auf den Parzellen 199 bis 201 eine Grünlandfläche, die als artenarm zu bezeichnen ist. Hier schließt ein Hausgarten an, der aufgrund der zahlreichen Gehölze als strukturreich einzustufen ist. Im Norden des Plangebietes auf den Flurstücken 57/1, 59/1 und 60/1 befindet sich eine Wiesenbrache mit jungen Gehölzen.

Auf den Flurstücken 210 und 211 östlich der Straße Töpfer Erde hat sich eine Wiesenbrache eingestellt und ist von Gehölzen durchsetzt. Die Gehölze stellen vorwiegend Saalweiden, Weißdornsträucher und Zwetschgen dar. Weiterhin wurden die Bauzeilen zwischen Großen Ring und dem jetzigen Betriebsgelände der Fa. Weil mit im Geltungsbereich aufgenommen. Die Flächen werden vorwiegend als Nutz- und Freizeitgärten, als Kinderspielplatz sowie als Grünflächen genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Flur 20“. Das Wohngebiet zeichnet sich durch ein recht ungeordnetes Nebeneinander von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern aus. Der städtebaulichen Struktur bei der weiteren Entwicklung des östlichen Ortsrandes von Linter kommt dadurch eine besondere Bedeutung zu. Das Baugebiet „Flur 20“ ist wenig durchgrünt, auch befinden sich dort keine größeren Grünflächen.

Westlich bzw. nordwestlich grenzt das Wohngebiet Großer Ring an. Die Bebauung ist weitestgehend in den 70er und 80er Jahren entstanden. Hier dominieren ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit größeren durchgrüntem Gärten. Die Struktur ist städtebaulich harmonisch.

Das Plangebiet ist verkehrlich über Töpfer Erde an die Bundesstraße, B 417 angebunden. Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg weist darauf hin, dass Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden. Weiterhin besteht eine Zufahrt für PKWs über den Ebereschenweg an dem Ortskern von Linter. Der Ebereschenweg war ursprünglich ein durchgehender Fußweg vom Ortskern bis zum Neubaugebiet „Flur 20“.

Der Teilabschnitt zwischen Großer Ring und Im Triebgewann wurde jedoch kürzlich für den Pkw-Verkehr geöffnet.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände des Betonwerk Firma Weil. Derzeit befindet sich für das Betonwerk ein Bebauungsplan in der Aufstellung mit der Bezeichnung „Im Töpfergrund“. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Verlegung des Betonwerkes sowie die Überplanung der freigewordenen Fläche als Wohngebiet. Weiterhin soll der bestehende Sparmarkt an der Mainzer Straße in östliche Richtung in ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ erweitert werden. Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sollen Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bürger des Stadtteils Linter angesiedelt werden. Das Wohngebiet besteht aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die Straße Töpfer Erde sowie der Feldbergstraße.

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ soll neben den bestehenden Sparmarkt ein Lebensmittel-discountmarkt, ein Getränkemarkt sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden. Geplant ist eine Verkaufsfläche von 2.100 m². Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche des Sparmarktes entsteht eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.300 m². Die Erschließung dieser Fläche erfolgt zum einen über die bestehende Ein- und Ausfahrt auf die Mainzer Straße sowie eine neu zu schaffende Anbindung an die Straße Töpfer Erde.

Da beide Planbereiche „Töpfer Erde“ sowie „Im Töpfergrund“ in engem Zusammenhang zu betrachten sind, wurden Fachgutachten (Schallschutz und Verkehrsgutachten) für beide Plangebiete erstellt und in den Bebauungsplänen durch konkret rechtliche Festsetzungen integriert.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches begründet sich durch die geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen. Im Süden des Plangebietes befindet sich die B 417, die Mainzer Straße. Hier mündet die Haupterschließungsstraße ab, die Töpfer Erde. Sie ist bereits ausgebaut. Die Töpfer Erde ist mit dem Baugebiet „Flur 20“ über eine Baustraße, der verlängerten Straße „Im Triebgewann“ verbunden. Für einen Endausbau besteht jedoch kein Baurecht. Dies muss über den Bebauungsplan geschaffen werden. Weiterhin ist eine Anbindung dieser Straße an den „Großen Ring“ im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Im Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Bauzeile entlang einer parallel zur Straße „Im Triebgewann“ verlaufenden Erschließungsstraße.

Weiterhin wurde die Bauzeile zwischen dem heutigen Betriebsgelände der Fa. Weil und dem Großen Ring in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die Baugrundstücke einer Neuordnung zuzuführen. Auf dem Gelände befindet sich derzeit noch ein Lärmschutzwall, der im Zuge der Erschließungsarbeiten auf dem Weilgelände abgetragen werden soll. Die Beseitigung des Lärmschutzwalles ist in der Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthalten, so dass der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff durch die Beseitigung geschaffen ist.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nördlich und westlich angrenzende Bebauung wird bereits als Wohngebiet genutzt, so dass diese Nutzung hier ebenfalls angestrebt wird. Aufgrund der geplanten Umsiedlung der Fa. Weil kann für den gesamten südöstlichen Ortsrand von Linter eine neue städtebauliche Zielsetzung definiert werden. Musste aufgrund der Abwehransprüche bislang von einer eingeschränkten gewerblichen und gemischten Nutzung um das Betonwerk ausgegangen werden, kann in Anlehnung an die bereits bestehende Nutzung im Norden und Nordosten das Plangebiet nun weitestgehend als Wohngebiet festgesetzt werden, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können. Lediglich ist eine Bauzeile entlang der B 417 als Mischgebiet zu entwickeln, da diese Grundstücke einer höheren Immissionsbelastung durch die angrenzende überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgesetzt sind. Die Baugrundstücke sind durch einen Grünstreifen, der intensiv bepflanzt werden soll, von der Straße abzuschirmen.

Einschränkung im Misch- und Wohngebiet

Um einen möglichen Konflikt zwischen zulässiger Nutzungen und der Wohnbevölkerung von Anbeginn an auszuschließen werden einige nach der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mi und Wa als unzulässig festgesetzt. Dies betrifft Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Diese vorgenannten Nutzungen sind mit erhöhtem Verkehrsaufkommen besonders in den Abendstunden bis tief in die Nacht hinein insbesondere auch von Nutzern außerhalb des Einzugsgebietes verbunden. Diese zusätzlichen Verkehre würden zu einer weiteren Belastung der Wohnbevölkerung und unter Umständen zu Konflikten führen. Von daher werden die Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Auch Tankstellen werden im Mischgebiet als unzulässig festgesetzt werden, da keine direkte Zufahrt von der Mainzer Straße aus zu dem Mischgebiet erfolgen kann, da sich die Fläche bereits außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Die Nutzer einer Tankstelle müssten also in die Töpfer Erde einbiegen, um dann zur Tankstelle zu gelangen. Auch dies würde zu einer erhöhten Verkehrsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung führen. Von daher werde sie als unzulässig festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Im angrenzenden Wohngebiet „Flur 20“ ist eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 bei zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung hat dazu geführt, dass ein recht ungeordnetes Nebeneinander von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entstanden ist. Eine weitere städtebauliche Verdichtung mit Mehrfa-

milienhäusern ist nicht erwünscht, so dass als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt wird. Um diese Planabsichten zu untermauern, wird weiterhin die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

Im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Firsthöhe von 10 m zulässig, die Dachneigung für Sattel- und Walmdächer beträgt 25° bis 45° sowie 15° bis 25° für Pultdächer. Eine Firsthöhe von 10 m ermöglicht bei dieser Dachneigung eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschossraumes.

Insgesamt wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Bauweise der angrenzenden Wohngebiete in Linter und somit der städtebaulichen Ordnung. Entlang der Mainzer Straße wird im Mischgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine offene als auch geschlossene Bauweise zu ermöglichen. Vorteil einer geschlossenen Bauweise ist die abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Wohnbaugrundstücke gegenüber den Immissionen der Bundesstraße.

5.2.3 Gestalterische Festsetzungen

Um das Wohngebiet in die städtebauliche Struktur des Stadtteiles Linter einzupassen, sind gestalterische Festsetzungen notwendig. Die Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet „Flur 20“ zeigen, dass stärkere Reglementierungen notwendig sind, um die städtebauliche Ordnung zu wahren. Von daher werden gestalterische Festsetzungen aufgenommen, um die Bauten in die regionaltypische Bauweise einzupassen und den Charakter des Stadtteiles Linter zu wahren. Der regionaltypischen Bauweise entspricht als Dachform eines Wohnhauses ein Sattel- oder Walmdach. Daher werden Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° festgesetzt. Zusätzlich werden Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° – 25° als zulässig festgesetzt, um auch moderne, ökologische Bauformen mit Nutzung von Sonnenenergie bzw. eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen. Im Mischgebiet wird als zulässige Dachform ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 20° bis 40° sowie ein Pultdach mit einer Neigung von 10° – 25° festgesetzt.

Aufgrund der Lage der Stadt Limburg in der Nähe zum Rheinischen Schiefergebirge ist die traditionelle Dachdeckung in den Limburger Stadtteilen Schiefer. Daher werden schwarz, anthrazit und schiefergrau als zulässig festgesetzt. Weiterhin haben sich als Dachdeckung auch Betondachsteine in den Farben braun und rot durchgesetzt, so dass diese Töne ebenfalls als zulässig festgesetzt werden. Die in den letzten Jahren zunehmend aufkommende Dacheindeckungen in z.B. Grün und Blau mit hochglänzenden, glacierten oder edelengobierten Oberflächen sind regional untypisch und werden daher ausgeschlossen. Diese würden das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

In jüngster Zeit äußerte sich die Deutsche Telekom dahingehend, dass sie künftig in Neubaugebieten "aus Kostengründen" Telefonkabel wieder oberirdisch mit Masten verlegen wird. Aus der Sicht der Stadt Limburg ist dies mit der städtebaulichen Zielsetzung der Wahrung des Ortsbildes von Linter nicht vereinbar. Es wurden in Vergangenheit und es werden auch in der Zukunft viele finanzielle Anstrengungen unternommen, um das Dorfbild von Linter zu wahren und zu verbessern. So wurde z. B. ein kommunales Förderpro-

gramm der Stadt Limburg eingerichtet, wo private Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege der Ortskerne in den Limburger Stadtteilen gefördert werden. Mit dem Programm Grüngürtelkonzept werden mit Bepflanzungsmaßnahmen das Orts- und Landschaftsbild insbesondere in den Ortsrandbereichen der Stadtteile aufgewertet und damit die Naherholungspunkte gestärkt. Mit diesen kommunalen Maßnahmen soll die Wohn- und Lebensqualität in den Stadtteilen verbessert werden. Damit soll auch die Wohn- und Lebensqualität im Ort verbessert werden.

Auch bei der Entwicklung weiterer Wohngebiete wird darauf geachtet, dass das Orts- und Landschaftsbild gewahrt wird. So enthält der Bebauungsplan städtebauliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die zur Gestaltung und Eingrenzung der Bebaubarkeit der Baugrundstücke beitragen. Diese können unter Umständen zu erhöhten Kosten für die Bauherren führen bzw. wird eine wirtschaftlichere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke durch eine höhere städtebauliche Verdichtung verhindert. Diese Einschränkungen bzw. gestalterischen Auflagen werden im Hinblick auf eine Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnqualität im Stadtteil Linter getroffen. Weitere Freileitungen in Form von Telefonmasten sind mit diesem Ziel nicht vereinbar. Eine unterirdische Verlegung ist seit langem als Standard anzusehen und entspricht dem Stand der Technik. Die Kosten bei der unterirdischen Verlegung können erheblich reduziert werden, wenn dies in enger räumlicher und zeitlicher Nähe mit den Arbeiten der Versorgungsträgern bzw. mit der Kanalverlegung erfolgt.

Von daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes kann ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedung beitragen. Hier sollte zunächst darauf geachtet werden, dass Einfriedungen nicht höher als 1,5 m werden, so dass die freie Sicht in die Gartenlandschaft nicht verbaut werden. Durch das Anpflanzen von standortgerechten Laubhecken kann weiterhin die Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz erheblich gesteigert werden, da diese Hecken, gestaltet mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen wie Hainbuchen, Feldahorn, Weißdorn etc. wichtige Nist- und Brutplätze für die Avifauna darstellen sowie mit ihren Früchten das Ernährungsangebot erheblich erweitern.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrliche Erschließung

5.3.1.1 Äußere Erschließung

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Herstellung des Baurechtes für eine weitere Anbindung der Haupterschließungsstraße „Im Triebgewann“ an den „Großen Ring“. Bisher besteht lediglich eine Anbindung des Baugebietes „Flur 20“ über den verlängerten Ebereschenweg an den alten Ortskern. Um jedoch einen Abkürzungsverkehr über den Großen Ring auf die B 417 möglichst zu vermeiden, ist im Einmündungsbereich eine bauliche Einengung zu schaffen. Dies ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung

von Baumpflanzungen erfolgt. Es sind jedoch weitere ergänzende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Großen Ring durchzuführen. So soll die Durchfahrt für Lkw's verboten werden.

5.3.1.2 Verkehrsmengenabschätzung

Durch den Bebauungsplan werden 73 neue Wohnbaugrundstücke geschaffen. Hinzu kommen vier größere Mischgebietsbaugrundstücke entlang der Mainzer Straße. Dies bedeutet, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude innerhalb des Plangebietes max. 146 Wohneinheiten entstehen können. Gemäß eines vorliegenden Verkehrsgutachtens von Durth und Roos entstehen im Baugebiet 8401 Fahrten täglich. Diese werden zu über 90 % auf direkten Weg über die B 417 nach Norden (Limburg) und nach Süden abgewickelt. 10 % verbleiben im Ort und suchen sich über Wohnstraßen ihren Weg.

5.3.1.3 Verkehrsgutachten

Das geplante Baugebiet ist verkehrstechnisch gut an die klassifizierte Straße B 417 angebunden. Über die Stadtstraße Töpfer Erde ist eine direkte Anbindung an die Mainzer Straße – B 417 – gegeben. Die Planstraße A verbindet die Stadtstraße Töpfer Erde mit der Stadtstraße Feldbergstraße. Das parallel zur B 417 geplante Sondergebiet wird über die bestehende Einfahrt des Sparmarktes und über die Einfahrt Töpfer Erde von der Bundesstraße aus erschlossen. Es wurde mittels einer Verkehrsuntersuchung überprüft, unter welchen Prämissen das geplante Sondergebiet und die nachfolgenden Wohngebiete an die B 417 abgeschlossen werden können. Der Untersuchung lagen die aktuellen Verkehrsbelastungswerte der B 417 zugrunde. Darüber hinaus wurden Zählungen der Anbindung Sparmarkt und der Anbindung Töpfer Erde durchgeführt. Anhand dieser Zählergebnisse, des errechneten Prognoseverkehrs (Prognosezeitraum Jahr 2005 in Abstimmung mit ASV Dillenburg) wurden anhand des „Leitfadens zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen 1999) die geplanten Vorhaben hinsichtlich ihrer Verkehrserzeugung bewertet. Dabei wurden zwei Planfälle untersucht:

Planfall 1

Realisierung des Sondergebietes und zeitversetzte Realisierung der Wohnbaugebiete Töpfergrund und Töpfer Erde

Planfall 2

Vollständige Bebauung und Nutzung des Sondergebietes sowie der Wohnbaugebiete Töpfergrund und Töpfer Erde.

Das Ergebnis der Untersuchungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Für Planfall 1:

Die Leistungsfähigkeit der beiden untersuchten Knotenpunkte Mainzer Straße/Töpfer Erde und Mainzer Straße/Ein- und Ausfahrt Sparmarkt ist gegeben, wenn im Verlauf der Töpfererde zur Erschließung des geplanten Sondergebietes eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt eingerichtet wird, der Linkseinbieger im Bereich der Töpfer Erde in Richtung Wiesbaden einen separaten Fahrstreifen erhält und die Geschwindigkeit auf der Mainzer Straße von derzeit 60 km/h auf 50 km/h angepasst wird.

Für Planfall 2:

Die Leistungsfähigkeit ist, wie für Planfall 1, unter den genannten Bedingungen ebenfalls gegeben. Die maximale Verkehrsbelastung kann indes im Bereich der Straße Töpfererde zu einer Überstauung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zum geplanten Sondergebiet führen. Sollen solche Überstauungen der Parkplätze- und -ausfahrt vermieden werden, könnte die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes durch die Installation einer Lichtsignalanlage leistungsfähiger gestaltet werden. Dies ist jedoch kein öffentlicher Belang, sondern das Interesse des jeweiligen Investors zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrtsbezüge des SO-Gebietes in die Töpfer Erde. Die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßenraumes – insbesondere im Zuge der B 417 – bedarf keiner Lichtsignalisierung.

Im Bebauungsplan ist im Bereich der Töpfer Erde die für die Anlegung einer weiteren Linksabbiegerspur erforderliche Fläche berücksichtigt und als Verkehrsbedarfsfläche festgesetzt worden.

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind im Gutachten der Durth Roos Consulting GmbH Darmstadt vom April 2003 dargestellt.

5.3.1.4 Innere Erschließung

Die Grundstücksbreiten innerhalb des Baugebietes werden bei den Sammelstraßen auf 9,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht zum einen den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit bei ca. 30 km/h sowie einem beidseitigen Gehweg von 1,75 bis 2,0 m abgetrennt durch Hochbord von der Fahrbahn (5,50 m). Um die verminderte Geschwindigkeit von 30 km/h auch tatsächlich durchsetzen zu können, ist eine Baumpflanzung zur Einengung der Fahrbahn vorgesehen. Die Baumpflanzungen tragen darüber hinaus zu einer optischen und kleinklimatischen Aufwertung des Gebietes bei. Die Wohnstraßen werden auf eine Breite von 7,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht ebenfalls den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw unter Mitbenutzung der durch Rinne abgetrennten Seitenräume. Die Erschließungsstraßen sind so umgelegt, dass eine weitere Erschließung der Flächen östlich des Plangebietes möglich ist. Die Straßenquerschnitte ermöglichen somit auch das Parken im Straßenraum. In engen Kurven wird eine Aufweitung der Straßenparzelle nach Bedarf vorgenommen, um die Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

5.3.1.5 ÖPNV

Derzeit läuft eine Buslinie der Limburger Verkehrsbetriebe durch das westlich angrenzende Wohngebiet am Großen Ring. Auf Höhe des Ebereschenweges befindet sich eine Bushaltestelle, die das gesamte Baugebiet „Flur 20“ anbindet. Seit langem bestehen Bestrebungen, den Buslinienverkehr zu erweitern, jedoch sind diese aufgrund der engen Verkehrsverhältnisse in dem Baugebiet „Flur 20“ derzeit nicht möglich. Von daher wird überlegt, ob durch die neu geplante Verlängerung der Straße im Großen Ring zur Töpfer Erde eine Erweiterung des Buslinienangebotes erreicht werden kann. Über den Großen Ring kann der Bus weiter über die Töpfer Erde zur Mainzer Straße fahren und ein zusätzlicher Halt vor dem Kreuzungsbereich verlängerter Großer Ring/Töpfer Erde eingeplant werden. Um diese verkehrspolitische Zielsetzung zu dokumentieren, wird an dieser Stelle das Planzeichen „Bushaltestelle“ als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Genauere Details sind jedoch im Rahmen der Ausbauplanung vorzunehmen.

5.3.2 Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Für das Kanalnetz des Stadtteils Linter wurde eine hydrodynamische Berechnung zur Überprüfung der hydraulischen Auslastung für den Bestand und für prognostizierte Bauerweiterungsflächen durchgeführt. Das Ergebnis der Berechnung zeigt u. a., dass die Entwässerung des geplanten Gebietes über die vorhandenen Sammler in den Straßen „Großer Ring“ und „Im Triebgewann“ möglich ist. Vereinzelt können durch die Mehrbelastung in den betroffenen Kanalhaltungen außerhalb des Bebauungsplangebietes Wasserstände oberhalb des Kanalscheitels auftreten. Diese entwässern dann unter Druckabfluss oder sind ggf. zumindest rückstaubeinflusst.

Ein in den momentanen siedlungswasserwirtschaftlichen Vorschriften definiertes maßgebendes Bewertungskriterium für ein funktionsgerechtes Kanalnetz, nämlich das Vermeiden des Überstaus über die Bezugsebene Geländeoberkante, ist jedoch in jedem Fall ausreichend eingehalten.

Die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz trägt auch der Tatsache Rechnung, dass bereits in der Vergangenheit im Hinblick auf zukünftige Erweiterungen hohe Investitionen in die größere Dimensionierung der maßgebenden Sammler geflossen sind. Von daher wird auf die Anlage eines Trennsystems verzichtet. Alle Abwasser werden dem Mischkanal zugeführt. Um jedoch das Oberflächenwasser nutzen und möglichst sofort dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen zu können, sind Zisternen einzubauen. Pro 100 m² Dachfläche sind 2 m³ Volumen vorzuhalten. Dies bedeutet, dass bei einem Ein- bis Zweifamilienhaus rund 6 m³ Speichervolumen einzubauen sind. Dies entspricht dem üblichen Maß an Zisternen für ein bis zwei Haushalte. Das Wasser kann entweder zur Toilettenbewässerung oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Letzteres führt dazu, dass das Regenwasser direkt wieder in den Wasserkreislauf gelangt.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Bebauungsplan „Töpfer Erde“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Ergebnis des Grünordnungsplanes ist, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch eingriffsminimierende Maßnahmen einzudämmen. Die im Grünordnungsplan vorgenommene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch die minimierenden Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden können. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig, um eine Vollkompensation zu erreichen. Hier wurde die bereits begonnene Sammelausgleichsfläche an der Landesstraße L 3448 östlich des Plangebietes gewählt. Auf diese Art und Weise kann die Maßnahme vollendet und abgeschlossen werden. Die von dem Landschaftsplanern entwickelten Maßnahmen stellen einen Kompromiss zwischen den bereits begonnenen Maßnahmen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie der im Landschaftsplan formulierten Zielsetzung zur Entwicklung von Ackerrandstreifen und Ackersäumen dar.

Weiterhin wurde als Ausgleichsmaßnahme B eine Fläche im Südwesten des Ortsteiles von Linter mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um hier eine Streuobstwiese zwischen der alten Ortslage von Linter und der Kleingartenanlage „In den Kappesfelder“ anlegen zu können. Die Flächen werden als Frischwiesen landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung soll im Zuge der Anlage der Streuobstwiese extensiviert werden. Die Fläche ist aus dem Maßnahmenkatalog des Landschaftsplanes entwickelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Hierbei werden zwischen den privaten Eingriffen auf den von Baugrundstücken sowie den öffentlichen Eingriffen durch die der Erschließungsanlagen unterschieden. Den öffentlichen Maßnahmen werden die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in einer Größenordnung von 0,2 ha der Maßnahme F 1 (Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) einschließlich der Obstbaumpflanzungen sowie das Anpflanzen der Straßenbäume zugeordnet. Die übrigen Kompensationsmaßnahmen mit einer Größe von 0,75 ha der Maßnahme F 1 sowie die Flächen F 2 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) mit einer Größe von 0,17 ha werden den Privaten zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind analog den Vorschlägen des Grünordnungsplanes als naturnahe Hausgärten zu gestalten.

Der bestehende Kinderspielplatz an der Straße Im großen Ring wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, damit sein Fortbestand dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden kann.

Mit diesen Festsetzungen wird zu einer erheblichen Durchgrünung des Baugebietes beigetragen und das Plangebiet und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz insbesondere für Flora und Fauna der Siedlungsbereiche gesteigert.

Seitens vieler Bewohner an der Straße im Großen Ring wurde der Beibehalt des Lärmschutzwalles auf dem derzeitigen Gelände der Fa. Weil verlangt. Der Lärmschutzwall verliert durch die Verlagerung des Betonwerkes seine Bedeutung für den Immissionsschutz.

Für das weiter entfernt liegende Einkaufszentrum ist eine aktive Lärmschutzanlage nicht erforderlich, wie eine gutachterliche Stellungnahme nachweisen konnte. Der Wall ist zwischenzeitlich intensiv mit Brombeeren, Schlehen und Salweiden bewachsen. Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass trotz des dichten Bewuchses keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht. Lediglich aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Lärm- und Sichtschutzfunktionen zu dem Betonwerk kommt dem Wall derzeit eine höhere naturschutzrechtliche Bedeutung zu. Sobald jedoch das Betonwerk seinen Standort verlässt und die Wohnbebauung mit naturnahen und intensiv durchgrüntem entstanden ist, verliert der Lärmschutzwall weiter an Bedeutung. Insofern spricht aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nichts gegen eine Beseitigung des Lärmschutzwalles. Die freiwerdende Fläche wird durch naturnahe Hausgärten ersetzt mit einer vergleichbaren Bedeutung für den Naturschutz.

5.5 Schalltechnische Festsetzungen

Zum Bebauungsplan „Im Töpfergrund“, der das Firmengelände des Betonwerkes Weil überplant, wurde ein Gutachten hinsichtlich der Immissionen der B 417 erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens können auch auf das direkt angrenzende Plangebiet Töpfer Erde übertragen werden. Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Orientierungswerte im Wohngebiet tags als auch nachts eingehalten werden. Im Mischgebiet wird auf den ersten fünf Metern eine leichte Überschreitung von rund 1 db(A)/m^2 nachgewiesen. Bereits durch eine massive Bauweise sowie durch die Verwendung von doppelt verglasten Fenstern können die Werte im Innenbereich eingehalten werden. Lediglich bei Komplettverglasungen der zur Straße hin orientierten Fassaden sind besondere Festsetzungen notwendig. Diese Glasfassaden sollen ein Schalldämmmaß von $RW = 35 \text{ db(A)/m}^2$ im Falle einer Wohnnutzung aufweisen.

Um zusätzlich eine abschirmende Wirkung auf das dahinter liegende Wohngebiet zu erzielen, wird im Mischgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., dass auch eine geschlossene Bauweise mit Gebäudekörpern über 50 m Länge errichtet werden können.

6. Bodenordnung

Zur Herstellung des Baurechtes der Erschließungsstraßen sowie für die Baugrundstücke ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB notwendig.

Von einem Umlegungsverfahren nicht betroffen sind die Grundstücke südöstlich der Straße Töpfer Erde, da hier bereits ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt wurde und Baugrundstücke herausparzelliert wurden. Allerdings muss hier eine neue Erschließungsstraße angelegt werden. Die Lage der Erschließungsstraße ist so gewählt worden, dass

alle Grundstückseigentümer gleichermaßen an Verkehrsflächen abtreten müssen. Weiterhin können die bestehenden Grundstücke für kleinere Wohnbau- bzw. Mischgebietsbauplätze geteilt werden.

7. Kosten

Straßenbau

Die überschlägig ermittelten Kosten belaufen sich wie folgt:

a) Straße	ca. 1.125.000,00 €
b) Fußwege	ca. 40.000,00 €

Demnach belaufen sich die Gesamtkosten auf voraussichtlich 1.165.000,00 €.

Kanalisation

Unter der Maßgabe, dass die teilweise im Gebiet vorhandenen Kanalleitungen hydraulisch und zustandsbegingt erhalten und benutzt werden können, ergeben sich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

a) Innere Erschließung	ca. 420.000,00 €
b) Äußere Erschließung	ca. 500.000,00 €

Nach heutigem Entwässerungskonzept ist für die geplante Erweiterungsfläche ein neuer Entlastungskanal entlang der nördlichen Grenze der Wohnbebauung erforderlich. Eine Aktualisierung des Entwurfs ist geplant. Gegebenenfalls ergeben sich dann Änderungen bei den vorstehenden Kosten.

Ausgleichsmaßnahme A und B

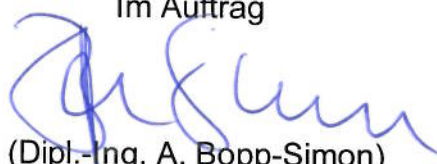
Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme A werden auf rund 29.700,00 € inkl. MWSt. geschätzt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme B werden sich auf rund 30.250,00 € belaufen. In den Kosten sind nicht die Grundstückskosten enthalten. Die Flächen befinden sich im städtischen Besitz. Grundsätzlich sind die Grundstückskosten auch für die aus städtischem Vermögen bereitgestellten Flächen gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB umlagefähig.

8. Flächenbilanz

Mischgebiet	3.718 m ²	6,1 %
allgemeines Wohngebiet	44.833 m ²	74,0 %
Verkehrsfläche	9.794 m ²	16,2 %
Fußgängerbereich	488 m ²	0,8 %
privat Grünfläche	759 m ²	1,2 %
öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	835 m ²	1,4 %
Versorgungsfläche	153 m ²	0,3 %
Gesamtfläche Eingriffsplan	60.580 m²	100,0 %
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen A	11.749 m²	
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen B	7.429 m²	

Limburg a. d. Lahn, den 20.04.2004

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung
Im Auftrag


(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)
Leiterin

Anlage:
Grünordnungsplan