

## B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Flur 20" im Stadtteil Linter

### A. Bebauungsplan

Der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan "Flur 20" im Stadtteil Linter sieht die Erweiterung von Wohnbauflächen vor. Er setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Diese maximal zulässigen Werte beinhalten insbesondere nach den gesetzlichen Lockerungen zum Dachgeschoßausbau, die sich aus § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG sowie der HBO 1993 ergeben, die Möglichkeit einer relativ dichten Bebauung. Um einer in diesem Baugebiet planerisch nicht beabsichtigten Verdichtung mit einer möglicherweise daraus entstehenden städtebaulich nicht gewünschten Entwicklung entgegenzuwirken, wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche für den Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt. Im Bereich der bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäuser wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 15,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Ebenfalls vor dem Hintergrund der Vermeidung einer zu großen Verdichtung des Baugebietes wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die Grundstücke 170/1, 170/2, 174/1, 174/2, 181/1 und 181/2 aufgehoben und in offene Bauweise umgewandelt. Gleichzeitig werden die Baulinien der o.g. Grundstücke in Baugrenzen umgewandelt, da sie ihre Bedeutung als städtebauliches Gliederungselement bei offener Bauweise verloren haben.

Die Baugrenzen verlaufen für die Grundstücke Flur 20, Flurstück 170/1 und 170/2 in einem Abstand von 4,0 m parallel zur Straße, für die Grundstücke 174/1 und 174/2 im Abstand von 3,0 m parallel zur Straße und für die Grundstücke 181/1 und 181/2 im Abstand von 5,0 m parallel zur Straße entsprechend den Baugrenzen des benachbarten Blocks.

Die Baulinie der Parzelle 186 wird ebenfalls durch eine Baugrenze ersetzt, weil durch die offene Bauweise die städtebauliche Gliederungsabsicht entfällt.

Im Zuge neuerer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, wonach für die Umlegung des Erschließungsaufwands gemäß einer Erschließungsbeitragssatzung der Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes keine öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen entgegenstehen dürfen, wurde es erforderlich, die dem Bebauungsplan eigenen Festsetzungen zu überprüfen und bei Unstimmigkeit zu ändern.

Im vorliegenden Bebauungsplan hat sich bei einigen Grundstücken diese Unstimmigkeit dergestalt ergeben, daß die zeichnerische Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche kleiner ist, als es die festgesetzten GRZ und GFZ zulassen, so daß die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert werden müssen.

Da die vorgenannten Gründe in ihrer Gesamtheit die Grundzüge der Planung berühren, besonders diese in bezug auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Flur 20", Stadtteil Linter in einem förmlichen Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Im nordöstlichen Bereich soll das Allgemeine Wohngebiet mit geschlossener Bauweise dahingehend geändert werden, daß sich die West-Südwestausrichtung der Gebäude in eine reine Südausrichtung verändert. Dieses bewirkt eine bessere Ausnutzung der Sonnenenergie im o.g. Bereich und führt zu einer städtebaulich verträglicheren und aufgelockerteren Anlegung von Reihenhäusern.

Der vorhandene Kinderspielplatz in der Mitte des Gebietes muß wegen dringenden Bedarfs an weiteren Kindertagesstätteneinrichtungen verkleinert werden. Ein Teil des Spielplatzes wird Fläche für Gemeinbedarf, um dort eine Kindertagesstätte unterbringen zu können. Bei der Prüfung mehrerer Alternativen erwies sich diese Fläche als sinnvoll, weil sie den Mittelpunkt des neuen Wohngebietes darstellt und somit optimal fußläufig zu erreichen ist. Darüber hinaus stehen im Stadtteil Linter zur Zeit keine weiteren geeigneten Flächen als Standort für eine zweite Kindertagesstätte zur Verfügung. Der Wegfall einer bestehenden Grünfläche wird durch eine bessere grünordnerische Konzeption im nordöstlichen Bereich des Plangebietes kompensiert. Weiterhin wird eine großzügig bemessene Fuß- und Radwegverbindung südlich des Spielplatzes als Grünfläche ausgewiesen und dem Kinderspielplatz zugeschlagen. Eine fußläufige Verbindung ist dann über den Spielplatz möglich. Eine dringende Notwendigkeit für eine Radwegverbindung ergibt sich aus dem Wegefüge des Plangebietes nicht.

B, Landschaftsplan

**1. Bewertung der geplanten Änderungen**

Die geplanten Änderungen innerhalb des Bebauungsplanes betreffen:

1. die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und einem Fußweg in eine Fläche für Gemeinbedarf mit Kindergarten und Spielplatz
2. die Änderung der Baugrenzen im Bereich der geplanten Reihenhausbauung (bzw. die konzeptionelle Änderung der Planung) im Nordosten des Plangebietes

Die kleine öffentliche Grünfläche im Südwesten des Gebietes bleibt erhalten.

zu 1. Durch den geplanten Bau eines Kindergartens auf der im B-Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche wird die Änderung der Parzelle in eine Fläche für Gemeinbedarf notwendig. Auf der Fläche wird eine absolute Grundflächenzahl von 700 qm angesetzt, was somit die maximale Versiegelung durch die Bebauung angibt. Die 5 -6 notwendigen Stellplätze stellen insofern keinen zusätzlichen Eingriff dar, da die Fläche in etwa der des im gültigen B-Plan festgelegten Fußweges entspricht. Der Eingriff in Natur und Landschaft besteht somit in der zusätzlichen Versiegelung von 700 qm Boden und in dem Verlust einer öffentlichen Grünfläche.

zu 2. Die o. g. Änderung zieht keine Verkleinerung der in dem Bereich liegenden öffentlichen Grünflächen nach sich. Die konzeptionelle Änderung hat vielmehr eine Auflöckerung der Bebauung zur Folge, was landschaftsplanerisch nur zu begrüßen ist. Die geplante Änderung stellt somit keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Beide Bereiche stellen sich derzeit als antropogen stark überformte Ruderalstandorte dar; die ökologische Wertigkeit der Flächen ist entsprechend gering.

## 2. Landschaftsplanerische Ziele

Da der vorbereitete Eingriff durch die Änderungen des Bebauungsplanes nur relativ klein ist, soll der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden.

Da der gültige B-Plan nur sehr wenige grünordnerische Festsetzungen enthält, sind vor allem in den öffentlichen Grünflächen durch geeignete Festsetzungen starke ökologische Verbesserungen zu erwarten.

Landschaftsplanerische Ziele sind zum einen die Optimierung der Ortsrandbegrünung im Norden und Osten, sowie die Verbesserung der inneren Durchgrünung des Gebietes. Da die im Gebiet zulässige zweigeschossige Bauweise mit Firsthöhen von 10 m zum größten Teil umgesetzt wurden, müssen vor allem bei der Ortsrandbegrünung hochwachsende, großkronige Laubbäume eingesetzt werden, die entsprechende Höhen erreichen.

## 3. Ausgleichsmaßnahmen

Zur genauen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen werden diese mit Ziffern benannt, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Maßnahmen im einzelnen:

- Erhalt der auf der nördlichen Grenze verlaufenden Schlehenhecke
- Pflanzung großkroniger Laubbäume entlang der nördlichen Grenze im Abstand von 7 - 10 m.
- Bepflanzung der Fläche für Gemeinbedarf mit 10 großkronigen und 10 kleinkronigen Laubbäumen (Darstellung in einem Freiflächenplan)
- (1) Anlage einer Streuobstwiese im nördöstlichen Bereich zur Ortsrandgestaltung, Anpflanzung eines Obstbaum-Hochstammes je 100 m<sup>2</sup> (gesamt 30 Stk.), Wieseneinsaat, 2 schürige Wiesenmahd
- (2) Wieseneinsaat, 2 - 3 schürige Wiese

- (3) Bepflanzung der Fläche mit 2 großkronigen Laubbäumen und 5 kleinkronigen Laubbäumen

- (4) Ortsrandbegrünung auf der 15 m breiten Fläche im Osten des Baugebietes. Damit die Bepflanzung kein starres Band zur offenen Flur hin darstellt, soll die Anpflanzung aufgelockert werden durch gruppenweise Anpflanzung von Sträuchern (jeweils ca. 30 Stk. im Abstand von 1,5 m; die Gruppen im Abstand von 5 - 10 m.) Großkronige Laubbäume werden in die Strauchpflanzungen integriert (gesamt 12 großkronige Laubbäume, 250 Sträucher).

#### 4. Liste der empfohlenen Gehölze

##### großkronige Laubbäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

##### kleinkronige Laubbäume:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

außerdem hochstämmige Obstbäume (einheimische Sorten)

##### Straucharten:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> agg.
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

## 5. Abschließende Betrachtung

Bei einer Übernahme der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan ist der durch die Änderungen des B-Planes vorbereitete zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen anzusehen.

Limburg a.d. Lahn, den 08.06.1994

DER MAGISTRAT  
der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn  
Im Auftrag



(Jürgen Dumeier)  
Amtsleiter