

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Unterster Grund und die Waldwiese" Gemarkung Linter, Flur 18

1. Ziel und Zweck der Planung

Das nördlich von Linter gelegene Gewerbegrundstück wurde aufgegeben. Es bietet sich an, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an die bestehende Wohnbebauung "Unterster Grund" diese Flächen in relativer Nähe zur Kernstadt ebenso der Wohnbebauung zuzuführen. Das Erfordernis ergibt sich durch den allgemeinen dringenden Wohnbedarf in Limburg. Dieser wird auch dadurch deutlich, daß in Limburg die Zweckentfremdungsverbotsverordnung für Wohnungen gilt. Durch die beabsichtigte Planänderung entstehen etwa 60 Wohneinheiten als Reihenhäuser, einzelstehende Häuser sowie im Geschoß-Eigentumswohnungsbau. Sie werden von einem einheitlichen Träger geplant und gebaut.

Überlegungen, eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel durchzuführen, daß in diesem Teilbereich keine Bebauung wegen des in der Nähe befindlichen ökologisch wertvollen "Linterer Wäldchens" stattfindet, wurden wegen der bestehenden Baurechte verworfen. Auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes ist vielmehr eine Wohnbebauung sinnvoll unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse. Hierbei war auch wegen des "Linterer Wäldchens" eine landschaftsplanerische Überarbeitung des alten Bebauungsplanes erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes wird durch die nachfolgend noch rechtskräftigen erläuterten Festsetzungen praktisch ausgeschlossen. Durch die differenziierten landschaftsplanerischen Festsetzungen wird vielmehr zur Verbesserung der jetzt bestehenden Situation beigetragen.

2. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen weist die Fläche südlich des Linterer Wäldchens als Siedlungsfläche aus.

Der noch rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle entsprechend der alten Nutzung noch Gewerbefläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26. August 1991 beschlossen und vom 02. Dezember 1991 bis 17. Januar 1992 of-

fengelegt. Gegen die Änderung wurden Einwendungen erhoben, die eine Bebauung der Fläche aus Biotopschutzgründen ablehnen. Insbesondere wurde angeführt, daß Wanderwege von Erdkröten nicht nur eingeengt, sondern durch diese Bebauung in ihrem Bestand gefährdet werden. Weiterhin wurde der fehlende Schutz des Kasselbaches kritisiert. Diese Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen des erstellten Landschaftsplanes zum Bebauungsplan berücksichtigt und wie nachfolgend abgewogen.

Das Plangebiet liegt weder in Trinkwasserschutzzonen noch im Überschwemmungsbereich.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die B 417 in freier Streckenführung. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Weilburg wurde sich dahingehend geeinigt, daß die Zufahrten zu dem geplanten Baugebiet beschränkt werden und die Baugrenze mindestens 15 m von der Straßenparzelle wegbleibt.

Zum Wald wird ein Abstand von 30 m eingehalten.

3. Bestand

Umgebung des Planbereiches

Das Plangebiet wird nördlich von dem als Bannwald ausgewiesenen "Linterer Wäldchen" begrenzt und südöstlich vom Wohngebiet "Unterster Grund"; südwestlich erstreckt sich die Mainzer Straße (B 417) mit Mischgebietsnutzung auf der anderen Straßenseite und einem Teich sowie landwirtschaftlicher Fläche südwestlich der Bebauung. Der Kasselbach wird durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Umweltsituation

Mit der Ausweisung des ehemals wechselfeuchten Wiesengrundes zum Gewerbegebiet und dem Bau des noch vorhandenen Betriebes wurde der Naturhaushalt des Gebietes entscheidend gestört. Nur noch kleine Reste in der nördlichen Spitze des Plangebietes sind erhalten. Zur Zeit ist das Gebiet durch mageren Baumbestand und teilweise Pionierpflanzen gekennzeichnet. Dazwischen befinden sich in dem Bereich, der bebaut werden soll, Wiesenflächen, die durch häufige Mahd keine hohe ökologische Funktion haben. Der Baumbestand ist relativ jung und bis auf die vorhandenen Obstbäume unbedeutend.

Die Tierwelt des Planungsraumes ist stark beeinflusst durch die Bundesstraße und die vorhandene Gewerbefläche. Sie beschränkt sich im wesentlichen auf die Nordwestspitze des Plangebietes. Im Wald und auf den feuchteren Flächen befinden sich unter anderem Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch und Ringelnatter, die durch Schutzzäune entlang der B 417 auf ihrem Weg zum Laichgebiet jenseits der Bundesstraße von dieser geschützt werden müssen.

Klimatisch liegt das Gebiet besonders günstig, da eine relativ lange Besonnungsdauer aufgrund seiner westlichen und südwestlichen Lage vorliegt. Darüberhinaus wird das Wohngebiet vom Norden her durch das Linterer Wäldchen geschützt, wobei ein reger Luftaustausch zwischen Wohngebiet und Wald zu erwarten ist.

Das Plangebiet ist bedeckt mit Lößlehmen, mit einer Mächtigkeit von zum Teil mehreren Metern. Es sind tonige bis kiesige Ablagerungen des Tertiärs. Darunter stehen Steine des Mitteldevons, vorwiegend Schalstein an. Besonderheiten, die die Gründungsarbeiten erschweren könnten oder spezielle bauliche Maßnahmen erfordern, sind aufgrund einer Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung nicht zu erwarten.

Auf Grund des gewerblichen Altstandortes einer Dachdeckerei und Baustoffhandlung sind nähere Untersuchungen bezüglich Bodenkontaminationen nötig geworden. Auffälligkeiten bestehen nach einem Gutachten der Gesellschaft für Baugeologie und Meßtechnik mbH lediglich in Teilbereichen eines verfüllten Erdöltanks und einer kleineren, unbedeutenden Kontamination, die ordnungsgemäß entsorgt werden muß. Das entsprechende Gutachten ist in der Anlage 2 beigefügt. Prinzipiell ist das Gebiet bebaubar.

Zur Zeit ist das Plangebiet mit etwa 4000 m² voll versiegelt. Dieses entspricht etwa 22 %. Ein Fünftel der Fläche ist teilweise bis zum Waldrand direkt hin geschottert. Als unversiegelt sind heute lediglich nur noch etwa 58 % der Flächen anzusehen.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Der Gewerbebetrieb wurde ordnungsgemäß vom Abwasser entsorgt. Mit der Umplanung ist auch eine Neuplanung des Abwassernetzes vorzusehen.

Immissionen

Zur Zeit wirken auf das Plangebiet die Immissionen der B 417 stark ein. Nach einem entsprechenden Schallgutachten, welches in der Anlage 3 beiliegt, wurden Mittelungspegel tagsüber zwischen 64 und 66 dB(A) gemessen. Nachts ergaben sich 62 dB(A). Auf Grund dieser Meßergebnisse werden schalltechnische Schutzmaßnahmen erforderlich.

Anbindung und Erschließung

Die Verkehrsanbindung zur Innenstadt ist für das Plangebiet über die B 417 sehr gut. Ebenso sind Radwege vorhanden. In den verkehrstechnischen Festsetzungen wird auch die Überquerung der Mainzer Straße zum Radweg gelöst werden. Entsprechend des ÖPNV-Gutachtens ist für den Stadtteil Linter ein dichter Busverkehr als heute vorgesehen. Die bestehende Stadtlinie ist heute bereits schon mit einem Fußweg von etwa 400 m vom Plangebiet aus bis zur nächsten Haltestelle zu erreichen.

...

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der heutige rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit einer 2-geschossigen Bauweise fest. In diesem Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Die Baugrenzen des Gewerbegebietes liegen 15 m von der heutigen Straßenparzelle zur B 417 und 30 m vom Waldrand. Am Waldrand ist Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, zur Straße hin Grünfläche mit Pflanzgeboten.

4. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Plangebiet

Die Abgrenzung des Planbereiches erfolgt im Norden entsprechend der Grundstücksgrenzen zur Grabenparzelle direkt südlich des Waldes. Zur Straße am "Untersten Grund" wurde eine Fläche für einen Fußweg und zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit aufgenommen. Südöstlich bildet das ehemalige Gewerbegrundstück die Grenze. In den Planbereich mitaufgenommen wurde das Flurstück 305, um eine Fußwegeanbindung auch im Süden zur Ortslage Linter hin zu erreichen und um weiter die Immissionsschutzanlagen ausbauen zu können. Neu in dem Planbereich wurde die B 417 aufgenommen, um die teilweise sehr differenzierte verkehrstechnische Anbindung der Zufahrt des Wohngebietes zu lösen.

Eine Aufnahme des Kasselbaches in das Plangebiet war nicht erforderlich, da dieser Bereich heute weitgehend auf Grund des geltenden Bebauungsplanes bebaut ist.

Städtebauliche Festsetzungen

Die Verkehrsflächen wurden bewußt sehr sparsam ausgeführt. Im Einmündungsbereich zur Bundesstraße wird eine getrennte Verkehrsführung zwischen Fußweg und Fahrbahn erfolgen; auf der Fahrbahn wird eine Lkw/Lkw-Begegnung möglich sein. Im weiteren Verlauf sind öffentliche Verkehrsflächen auf den beiden überplanten Grundstücken, die einem Eigentümer gehören, nicht mehr nötig. Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bzw. Teilen hiervon wird dem Ziel einer städtebaulichen Ordnung innerhalb der beiden Grundstücke voll entsprochen. Durch diese Festsetzung wird garantiert, daß die öffentlichen Versorgungsleitungen entsprechend der Satzung der Stadt an einzelstehende Gebäude angeschlossen werden können. Weiterhin wird der Öffentlichkeit ein Zugangsrecht zu den beiden Grundstücken erlaubt und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind so gelegt, daß hiermit jedes Gebäude in Zukunft erreichbar ist.

Über Ausbau und Art der notwendigen internen Erschließungsanlagen entscheidet der Investor. Bei einem Wohngebiet dieser Größenordnung ist ein öffentlicher Regelungsgehalt, zum Beispiel auf Grund von relativ hohem Verkehrsaufkommen usw., nicht erforderlich. Es werden bei etwa 60 Wohneinheiten in den Spitzenstunden 20 bis 30 Kraftfahrzeuge im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Bundesstraße erwartet. Besondere Festsetzungen sind bei einem solchen Verkehrsaufkommen, außer im Einmündungsbereich der Bundesstraße, nicht erforderlich. Ebenso kann davon ausgegangen werden, daß der Investor ein Interesse hat, daß das Wohngebiet problemlos von Lkw's, z.B. Müllfahrzeugen, befahren werden kann.

Im Einmündungsbereich zur Bundesstraße ist wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 417 ein öffentlicher Regelungsgehalt erforderlich. Es wird eine zusätzliche unechte Linksabbiegespur mit erforderlich, die in Gegenlage eine Mittelinsel erhalten soll, um die Fahrgeschwindigkeiten im Ortseingangsbereich zu reduzieren. Weiterhin soll diese Mittelinsel dazu dienen, die Fahrbahnüberquerung für Fußgänger und Radfahrer zu erleichtern.

Entsprechend der angrenzenden, tatsächlichen Nutzung wird im Plangebiet generell Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Immissionsschutzanlagen ist ein Allgemeines Wohngebiet verträglich in die Umgebung einzuordnen. Weiter ist darüberhinaus zu berücksichtigen, daß sich südwestlich der B 417 durch die geplanten und tatsächlich eingetretenen Veränderungen mehr und mehr ein Mischgebiets-Charakter herausstellt. Die entsprechende Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan hat sich durch Entwicklungen, die erst in den letzten eineinhalb Jahren in diesem Bereich eingetreten sind, überholt.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Unter Anwendung der neuen Baunutzungsverordnung erscheint dieses Maß der baulichen Nutzung für den Bereich sinnvoll. Der heute versiegelte Anteil von etwa 40 % im Plangebiet wird durch die vorgenannte Festsetzung nicht wesentlich erhöht. Als Geschößflächenzahl ergibt sich 0,6. Dies erlaubt eine relativ dichte Bauweise, die allerdings zum Waldrand und zum Ortsrand hin nicht zu dicht werden soll, wie im angrenzenden Wohngebiet "Unterster Grund". Als Geschosse werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Damit gleicht sich das Wohngebiet dem im "Untersten Grund" an.

Da das Wohngebiet zum Ortsrand hin liegt, wurde eine First- und Traufhöhenfestsetzung erforderlich, um zu vermeiden, daß am Ortsrand von Linter eine Höhenentwicklung stattfindet, die mit der im Kernbereich des Ortes nicht mehr zu vereinbaren ist. Es wurde eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt maximal 6 m.

Im südwestlichen Bereich sowie zum Nordwesten hin wurde aus schallschutztechnischen Gründen die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erforderlich. Damit dient die südwestliche Bauzeile mit ihrem Fortsatz nach Nordosten dem Schallschutz für das gesamte Gebiet.

Dieses wurde auch deshalb erforderlich, um die Höhenentwicklung der Schallschutzanlage, die am Ortseingangsbereich notwendig ist, auf ein städtebaulich verträgliches Maß von 3 m festzulegen. Eine höhere Schallschutzanlage (bis zu 5,50 m Höhe) hätte sich am Ortseingang nicht eingefügt.

Im Innenbereich des Baugebietes ist offene Bauweise erlaubt.

Entlang der Einfahrt wurde zur Begrenzung des Schallpegels, der durch die Zufahrtsöffnung in das Wohngebiet eindringen kann, eine Baulinie im 1 m-Abstand von der Straße festgesetzt. Ansonsten wurden Baugrenzen vorgesehen, die in der Regel im 3 m-Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen stehen. Lediglich zur Südwestlage hin wurden die Baugrenzen teilweise auf 4 m Abstand wegen der besseren Freiflächenwirkung erhöht. In Teilbereichen, wo Baumfestsetzungen aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen notwendig sind, wurde eine Gliederung vorgesehen, in der die Baugrenzen um etwa 2 m zurückspringen. Südwestlich zur Parzelle der Bundesstraße halten die Baugrenzen 15 m Abstand.

Im Vergleich mit dem heutigen rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Bebauung vom Maß der Nutzung her wesentlich reduziert. Weiterhin wird durch die Festsetzungen eine größere Grünfläche in der Nordspitze geschaffen. Diese größere Grünfläche erklärt sich aufgrund der Begrenzungen zur Bundesstraße und zum Waldrand hin. Auf dem Flurstück 302 wäre nur noch eine nicht sinnvoll nutzbare Dreiecksbebauung möglich geworden, die darüberhinaus einen erheblichen Erschließungsaufwand erfordern würde. Aus diesen Gründen wurde in diesem Bereich von einer Bebauung abgesehen.

Weiter wurde aus versorgungstechnischen Gründen die Sicherung einer Fläche für eine Trafostation und die Eintragung eines Leitungsrechtes nötig. Durch letzteres werden Leitungskosten gespart.

Grünordnerische Festsetzungen

Nördlich halten die Baugrenzen zum Waldgrundstück hin 30 m Abstand. Damit wird eine Verbesserung zur heutigen Situation, in der einzelne Gebäude direkt am Waldrand stehen, erreicht.

Entlang der Flurstücksgrenzen 301 und 302 zum Wald soll sich der Waldrand sukzessiv entwickeln. Entlang des heutigen Gewerbegrundstückes soll der Waldrandaufbau durch Anpflanzungen in seiner ökologischen Funktion gestärkt werden. Vor dem Waldrand ist eine Obstbaumwiese auf dem Grundstück 301 vorgesehen.

Ebenso soll der Spielplatz mit Obstbäumen gestaltet werden.

Die noch vorhandenen wechselfeuchten Grünlandstandorte sind wegen des relativ hohen ökologischen Wertes zu erhalten. Diese sollen durch eine Gebüschanpflanzung vor anthropogenen Störungen geschützt werden.

Aufgrund der heute schon hohen Versiegelung kann der Versiegelungsanteil durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert werden.

Als Ausgleichsflächen wurden die Flurstücke 301 und 302 sowie der gesamte Waldrandbereich festgesetzt. Damit werden die verbleibenden relativ bedeutenden Restbiotope erhalten und weiterentwickelt.

Nähere Festsetzungen und Erläuterungen befinden sich im Landschaftsplan in der Anlage 1. Er ist Bestandteil der Begründung. Soweit sich im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herausstellt, daß durch planerische Maßnahmen der volle Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche nach § 6 Abs. 2 Satz 2 HeNatG nicht gesichert werden kann, ist im Falle der Realisierung des Eingriffes die Ausgleichsabgabe für die nicht ausgleichbaren Teile des Eingriffes zu erheben. Dieses ist auch zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen in Limburg erforderlich.

Umweltbezogene Festsetzungen

Gemäß des in der Anlage 3 beigefügten Schallgutachtens sind entlang der B 417 Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Hierzu standen 2 Alternativen zur Diskussion:

1. Die Errichtung einer 4,25m bis 5,50 m hohen Schallschutzwand, die passive Lärmschutzmaßnahmen überflüssig gemacht hätte.
Dieses ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, da der Ortseingangsbereich von Linter zu stark beeinträchtigt worden wäre; weiter wäre die anschließende Wohnbebauung, insbesondere in den Wintermonaten, zu stark verschattet worden.

2. Eine Lärmschutzanlage mit 2,5 m Höhe über Niveau der Bundesstraße. Diese garantiert tagsüber eine störungsfreie Benutzung der Freiflächen südwestlich der Häuserzeile. Es werden Lärmwerte zwischen 53,5 dB(A) und 56,4 dB(A) erreicht. Diese Werte liegen im Schnitt bei dem in der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete genannten Grenzwert von 55 dB(A). Die störungsfreie Benutzung der Freiflächen ist also nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen.

Lediglich im Einfahrtbereich der Erschließungsstraße liegen die Lärmwerte zwischen 56,2 dB(A) und 59,6 dB(A), durchschnittlich etwa bei 57,6 dB(A). Wenn man berücksichtigt, daß die Wahrnehmungsschwelle für eine höhere Intensität der Geräusche etwa bei 3 dB(A) liegt, so ist diese Erhöhung des Lärms lediglich im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße wahrzunehmen.

Weiter wurden im Vergleich zum Gutachten Veränderungen in der Einfahrt vorgenommen, um die Lärmbelastigung zu reduzieren.

Nachts werden die Lärmgrenzwerte nach DIN 18005 von 45 dB(A) überschritten. Das Lärmgutachten ermittelt Lärmwerte zwischen 47 und 49 dB(A) in 2 m Höhe; in den Obergeschossen wurden durchschnittlich 62 dB(A) errechnet. Es sind deshalb Fenster der Schallschutzklasse II in beiden Geschossen nötig. Diese stellen keine besonderen Anforderungen an die Konstruktionsweise.

In den Obergeschossen wird zusätzlich in der zur Straße gewandten Seite eine schallgedämmte Lüftung nötig, da die Lärmwerte erheblich (17 dB(A)) überschritten werden. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen näher konkretisiert.

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist auf Grund der klaren Grundstücksverhältnisse nicht nötig.

5. Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes entstehen lediglich für die Veränderungen auf der B 417 und in der Zufahrt zu den beiden Grundstücken Kosten für die Stadt, die als Erschließungsanlage zu 90 % umlegungsfähig sind. Die Gesamtkosten hierfür betragen etwa 80.000,-- DM.

Der Kinderspielplatz wird vom privaten Ersteller der Wohnanlage errichtet.

6. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	8.300 m ²	32 %
Geh-, Fahr- und leitungs- echte Fläche	3.480 m ²	13 %
Verkehrsfläche	2.400 m ²	10 %
Verkehrsgrün	11.700 m ²	45 %
Versorgungsfläche	30 m ²	----
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gesamtfläche	25.910 m ²	100 %

Limburg a.d. Lahn, den 2. Oktober 1992

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

Dumeier
(Jürgen Dumeier)
Amtsleiter

Neuer
Begründungstext so mit Rechtsamt abgesprochen.

16.10.92

dy