

Kreisstadt Limburg a. d. Lahn



Der Magistrat

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

**„Am Kirberger Weg“**

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

**Stadtteil**

**Linter**

---

Stadtentwicklungsamt Limburg  
Über der Lahn 1  
65549 Limburg a. d. Lahn

Leiterin:  
Dipl. Geogr. E. Struhalla  
Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. M. Lehrmann  
FIRU Koblenz GmbH, Schloßstraße 5,  
56068 Koblenz

Verfahrensstand:  
Rechtskraft  
Planungsstand:  
06.05.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis .....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>Standortalternativen .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>11</b>
5.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	11
5.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	13
<b>6</b>	<b>Planerische Vorgaben.....</b>	<b>13</b>
6.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	13
6.1.1	Landesentwicklungsplan Hessen 2000.....	13
6.1.2	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	14
6.1.3	Entwurf des Regionalplans Mittelhessen.....	15
6.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	17
6.3	Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes.....	18
6.3.1	Bebauungsplan „Flur 20“ 1. Änderung.....	19
6.3.2	Bebauungsplan „Töpfer Erde“.....	20
6.4	Umweltrechtliche Planungsvorgaben .....	22
6.5	Denkmalschutz .....	23
<b>7</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>23</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	25
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	26
7.2.3	Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen .....	27
7.2.4	Zahl der Vollgeschosse .....	28
7.3	Bauweise .....	28
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	29
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	30
7.6	Flächen für Nebenanlagen .....	30
7.7	Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	31

7.8	Verkehrsflächen.....	31
7.9	Grünflächen.....	32
7.9.1	Öffentliche Grünflächen	32
7.9.2	Private Grünflächen	33
7.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
7.10.1	Befestigung von Grundstücksflächen.....	33
7.10.2	Beleuchtung.....	33
7.10.3	CEF-Maßnahme Feldlerche .....	33
7.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	33
7.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.....	34
7.12.1	Ortsrandeingrünung – Anpflanzfläche „A1“.....	35
7.12.2	Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen.....	35
7.12.3	Begrünung von Stellplatzanlagen.....	35
7.12.4	Straßenbaumpflanzungen .....	35
7.12.5	Begrünung der privaten Grundstücke.....	36
7.12.6	Dachbegrünung .....	36
7.12.7	Tiefgaragendachbegrünung .....	36
7.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind .....	37
7.14	Zuordnungsfestsetzung .....	37
7.15	Artenauswahlliste.....	37
7.16	Örtliche Bauvorschriften .....	37
7.17	Wasserrechtliche Festsetzung.....	39
7.18	Hinweise .....	39
<b>8</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>39</b>
8.1	Belange der Erschließung und des Verkehrs.....	39
8.2	Belange des Immissionsschutzes (Schallimmissionsschutz).....	42
8.3	Belange von Landschaft, Natur- und Artenschutz.....	45
8.4	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung .....	46
8.4.1	Bilanzierung des Ausgangszustandes .....	47
8.4.2	Bilanzierung des Planzustandes .....	47
8.4.3	Gesamtbewertung des Planungsfalls .....	47
8.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden .....	48
8.5.1	Ist-Zustand	48
8.5.2	Auswirkungsprognose	49

---

8.5.3	Fachbeitrag Bodenschutz	51
8.6	Belange der Landwirtschaft.....	52
8.7	Belange der technischen Infrastruktur.....	53
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>55</b>
<b>II</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>56</b>
<b>1</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>56</b>
<b>2</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>56</b>
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>57</b>
<b>IV</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND GUTACHTEN .....</b>	<b>58</b>

## **I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen**

#### **1.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Die Stadt Limburg an der Lahn benötigt gemäß Wohnraumkonzept 2020 für die Stadt Limburg an der Lahn und die Kommunen des Landkreises Limburg-Weilburg (IWU Darmstadt 2017) sowie dem „Masterplan Wohnen“ (AS+P 2023) bis zum Jahr 2040 ca. 1.800 bis 2.500 Wohnungen. Hierbei liegt der Schwerpunkt der Wohnraumentwicklung in der Innenstadt (Erweiterung Blumenrod). Daneben sollen aber auch in den Stadtteilen bedarfs- und nachfragegerechte Wohngebietsflächen entwickelt werden, um vor allem auch jungen Familien eine Wohnraumperspektive zu eröffnen (zur Bedarfsdarlegung vgl. Kap. 1.2).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ wird das Ziel verfolgt, die bebaute Ortslage Linter siedlungsstrukturell zu erweitern und den Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Linter zu decken. Gleichzeitig strebt die Stadt Limburg an der Lahn vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zudem die Bereitstellung von Flächen und Angeboten der Seniorenpflege und des betreuten Wohnens an, sodass Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden kann. Im Stadtteil Linter besteht auch ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Stadtteilerweiterung geschaffen werden, um die Wohnraumnachfrage zu bedienen.

Da das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinn dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist und somit nur die dort benannten privilegierten Vorhaben zulässig sind, bedarf es der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, um die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich in Wert zu setzen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ wurde am 18.05.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Im Rahmen des Wohnraumkonzeptes 2020<sup>1</sup> wurde für die Stadt Limburg an der Lahn und die Kommunen des Landkreises Limburg-Weilburg der Wohnungsbedarf für die Zeiträume 2015 bis 2020, 2021 bis 2030 und 2031 bis 2040 ermittelt. Der Wohnungsbedarf zeigt die Zahl der Wohnungen, die im Betrachtungszeitraum neu gebaut werden müssten. Grundlage für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes stellte die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsstruktur sowie das bestehende Wohnungsangebot dar. Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Limburg an der Lahn verzeichnete im Zeitraum von 2004 bis 2015 ein Wachstum, das über dem Durchschnitt des Landkreises Limburg-Weilburg lag. Vor

---

<sup>1</sup> IWU Institut Wohnen und Umwelt (06/2017): Wohnraumkonzept 2020 für die Stadt Limburg an der Lahn und die Kommunen des Landkreises Limburg-Weilburg – Endbericht; Darmstadt.

dem Hintergrund eines Sterbeüberschusses war die positive Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2000 bis 2015 dabei durch Wanderungsgewinne bedingt.

Der Wohnungsbedarf wurde auf Grundlage der bedarfsrelevanten Haushalte geschätzt, welche sich wiederum aus der Bevölkerungsvorausberechnung ergeben. Als bedarfsrelevant werden Haushalte angesehen, die auf einem gleichgewichtigen Markt eine eigene Wohnung nutzen würden, statt eine Wohnung mit mehreren Haushalten zu bewohnen. Für die Stadt Limburg an der Lahn wird ein konstanter Bevölkerungszuwachs bis 2030 prognostiziert. Daraus ergibt sich auch ein Anstieg der bedarfsrelevanten Haushalte und dementsprechend ein Wohnungsbedarf im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2040. Dieser beläuft sich gem. Wohnraumkonzept 2020 für die Stadt Limburg an der Lahn auf 1.818 Wohnungen bis zum Jahr 2040, was einem **Wohnbauflächenbedarf von rund 41 ha bis zum Jahr 2040** entspricht.

Im Rahmen des im Jahr 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedeten Masterplans Wohnen<sup>2</sup> wurde dieser Bedarf bestätigt. Der Masterplan Wohnen betrachtete dabei neben der Bevölkerungsentwicklung u.a. auch vorhandene Wohnflächenpotenziale innerhalb des Stadtgebiets unter Berücksichtigung relevanter Fachaspekte (u.a. Umwelt, Mobilität, Klima) unter Berücksichtigung der Zeithorizonte bis 2035 und 2040.

Nach der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre sowie der Auswertung vorliegender Bevölkerungsvorausschätzungen geht der Masterplan Wohnen von zwei Bandbreiten möglicher Entwicklungen aus, die beide in der Tendenz einen Einwohnerzuwachs ergeben. Bei Berücksichtigung einer Trendfortschreibung der Entwicklung der letzten 15 Jahre (ca. 5% Zuwachs jährlich) beläuft sich der Zuwachs für den Zeitraum von 2020 bis 2035 auf ca. 1.800 Einwohner und bis 2040 auf ca. 2.400 Einwohner. „Ausgehend vom Jahr 2020 ergibt sich ein Wohnraumbedarf von 1.500 WE – 2.000 WE bis zum Jahr 2035 und von 2.000 WE - 2.500 WE bis zum Jahr 2040.“<sup>3</sup> Gemäß der Wohnbedarfsprognose für hessische Landkreise und kreisfreie Städte bis 2040 des IWU-Instituts für Wohnen und Umwelt wurde für die Stadt Limburg an der Lahn ein Wohnungsbedarf von 1.200 WE bis zum Jahr 2035 ermittelt, der sich somit nahezu mit dem ermittelten Wohnraumbedarf des Masterplans Wohnen deckt.

Im Masterplan Wohnen wird auch auf die Baufertigstellungen in den letzten Jahren in Limburg an der Lahn eingegangen. Es wird aufgezeigt, dass im Zeitraum der letzten 10 Jahre (2010 – 2019) 400 Wohngebäude fertiggestellt wurden, von denen der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern ca. 80 % betrug. Der Anteil von Baufertigstellungen von Wohnungen in Limburg an der Lahn beläuft sich in den letzten zehn Jahren (2010 – 2019) auf insgesamt ca. 1.000 Wohneinheiten; das entspricht einem Durchschnitt von 100 Wohneinheiten pro Jahr. In den Jahren von 2015 – 2019 wurden im Schnitt ca. 120 Wohneinheiten pro Jahr realisiert, die meisten davon in Mehrfamilienhäusern (insgesamt ca. 650 Wohneinheiten).

---

<sup>2</sup> AS+P – Albert Speer + Partner (Mai 2023): Masterplan Wohnen; Frankfurt am Main.

<sup>3</sup> AS+P – Albert Speer + Partner (Mai 2023): Masterplan Wohnen; Frankfurt am Main; S. 39.

*„Ausgehend von den Werten des künftigen Wohnraumbedarfs unter Berücksichtigung einer gleichbleibenden Entwicklung der Bautätigkeit der letzten 5 bis 10 Jahre sowie der hälftigen Verrechnung mit einem Dichtewert [des Regionalplans Mittelhessen] von 40 WE/ha für Innenbereiche und einer hälftigen Verrechnung von 25 WE/ha für die Randlagen wird ein Siedlungsflächenbedarf von 50 ha – 65 ha bis zum Jahr 2035 und von 65 ha – 80 ha bis zum Jahr 2040 für Limburg an der Lahn errechnet.“<sup>4</sup>*

Darauf aufbauend wurden die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Limburg auf die Entwicklungsfähigkeit anhand der Auswertung des Gesamtflächennutzungsplans, des Wohngebietsentwicklungskonzepts, des Baulückenkatasters sowie der aktuellen Planungstätigkeiten der Stadt Limburg überprüft. Von den betrachteten Gebieten wiesen 61 ha Arrondierungsflächen in Randlagen und 17 ha Innenentwicklungsflächen ein hohes bis mittleres Potenzial zur Wohnflächenentwicklung auf. Dabei sind neben den Flächen des Plangebiets auch die Flächen weiterer sich in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (z.B. „Unterm Staffeler Weg“, „Blumenrod“) berücksichtigt. **„Bei einer Umrechnung mit den entsprechenden Dichtewerten von 25 WE/ha für die Flächen in Randlagen und 40 WE/ha für die Innenentwicklungsflächen lässt sich die Deckung eines möglichen Wohnraumbedarfs von 2.200 WE feststellen. Bis zum Jahr 2035 wird von einem Bedarf von 1.500 – 2.000 WE (50 ha – 65 ha) ausgegangen, bis zum Jahr 2040 von 2.000 – 2.500 WE (65 ha – 80 ha). Demnach reichen die kurz-/ bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Flächen [...] quantitativ zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs bis zum Jahr 2040 aus.“**

Der Stadtteil Linter weist unter Berücksichtigung des Plangebiets nach den Ergebnissen des Masterplans Wohnen ein Entwicklungsflächenpotenzial von 9 % des gesamtstädtischen Potenzials auf, das sich aus 3 ha Flächen der Innenentwicklung und 10 ha Flächen in Randlagen zusammensetzt. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Kirberger Weg“ (ca. 8,7 ha) wurde bei dieser Betrachtung aufgrund der im wirksamen Flächennutzungsplan bestehenden Darstellung als „Wohnbaufläche Planung“ genauso berücksichtigt, wie die in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet „Töpfer Erde“ befindlichen Baulücken. Größere zusammenhängende Flächenpotenziale im Innenbereich Linters sind nicht vorhanden (vgl. auch Kap. 2 zu Baulücken und Alternativstandorten).

Der Masterplan Wohnen empfiehlt eine "gleichmäßige" Verteilung der Flächenentwicklungen auf die einzelnen Stadtteile Limburgs. Das Plangebiet stellt aufgrund dieser Empfehlung sowie der möglichen Entwicklungsflächen einen wichtigen Baustein zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen im Stadtteil Linter, sowohl nach dem Wohnraumkonzept 2010 als auch dem Masterplan Wohnen, dar.

Durch die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen soll neben der Bedarfsdeckung auch der natürlichen Überalterung der Stadt Limburg an der Lahn entgegengewirkt werden. Eine „Verjüngung“ ist aufgrund des negativen Saldos der Geburten- und Sterberate nur durch Zuwanderung beziehungsweise durch die Vermeidung der Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen möglich. Um die Attraktivität Limburgs für diese Bevölkerungsgruppen zu steigern, ist u.a. die Bereitstellung von Wohnraum erforderlich.

---

<sup>4</sup> AS+P – Albert Speer + Partner (Mai 2023): Masterplan Wohnen; Frankfurt am Main; S. 42.

Zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs in der Stadt Limburg an der Lahn sollen daher die Grundstücke im Plangebiet als Wohn- und Mischgebiete entwickelt werden. Ebenfalls sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von altersgerechtem und betreutem Wohnen geschaffen werden, um dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet „Am Kirberger Weg“ grenzt an die bebaute Ortslage Linter mit den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Töpfer Erde“ sowie „Flur 20, 1. Änderung“ an und soll diese Wohngebiete in sinnvoller und städtebaulich angemessener Weise nach Südosten erweitern und den Ortsrand zur Landschaft abrunden und neugestalten. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind diese Entwicklungsabsichten durch die Ausweisung der Flächen als „Wohnbaufläche, geplant“ bereits in der Vergangenheit berücksichtigt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient folglich der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Erschließung und Bebauung der Flächen innerhalb des Plangebiets.

## **2 Standortalternativen**

Die Flächen des Plangebiets sind zur Sicherung der weiteren baulichen Entwicklung des Stadtteils Linter bereits im Regionalplan als auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Limburg als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ bzw. als „Wohnbaufläche geplant“ dargestellt (vgl. Kap. 6).

Innerhalb des Stadtteils Linters stehen nach dem „Masterplan Wohnen“ noch 3 ha an Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs (Innenentwicklungsflächen) sowie 10 ha Flächen in Randlagen zur Verfügung. In der Summe der Flächen in Randlagen sind die Flächen des Plangebiets mit ca. 8,7 ha enthalten. In der Summe ergeben sich damit Entwicklungsflächenpotenziale im Stadtteil Linter von 13 ha.

Von den in Linter bestehenden Flächenpotenzialen wurde insbesondere dem Plangebiet aufgrund der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Planung“ sowie aufgrund dessen, dass die Flächen des Plangebiets zu mindestens 50 % in kommunalem Eigentum befinden, ein hohes Entwicklungspotenzial zugewiesen. Den verbleibenden Flächen in Linter, insb. den zusammenhängenden Bauflächen entlang der „Mainzer Straße“ sowie einer Vielzahl an Baulücken wurde ein mittleres Entwicklungspotenzial zugewiesen, da sich die Flächen überwiegend nicht in kommunalem Eigentum befinden und daher durch die Gemeinde nicht für eine Bebaubarkeit mobilisiert werden können.

Weitere größere zusammenhängende Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die als Maßnahmen der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden könnten, sind innerhalb des Stadtteils Linters nicht vorhanden. Folglich bestehen innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteils Linters keine anderweitigen Standorte / Flächen, um eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Standortalternativen in Linter kommen nicht in Betracht. Darüber hinaus wird das Siedlungsgebiet des Stadtteils Linter durch die Planung abgerundet und stellt eine sinnvolle Arrondierung zu den bestehenden Wohngebieten „Töpfer Erde“ westlich sowie zu der „Flur 20“ nördlich des Plangebietes dar.



Aufgrund städtebaulicher Synergieeffekte, wie dem Anschluss an bestehende, bereits umgesetzte Gebietsentwicklungen, den guten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten an bestehende Erschließungsanlagen sowie der Darstellung der Wohnbauentwicklung im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Limburg an der Lahn sind keine Standortalternativen in Linter ersichtlich.

Auch auf gesamtstädtischer Ebene ergeben sich keine Standortalternativen, insb. hinsichtlich Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen. Wie im „Masterplan Wohnen“ dargestellt, sind neben der Entwicklung des Plangebiets weitere Wohngebietsentwicklungen erforderlich, um den ermittelten Bedarf bis zum Jahr 2040 abdecken zu können (vgl. Kap. 1.2).

### **3 Planungsalternativen**

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes wurden mehrere Planungsvarianten hinsichtlich der inneren Erschließung des Plangebietes und dem damit verbundenen Flächenbedarf als auch der Größe an Baugrundstücken sowie der Gebäudetypologien betrachtet. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Variante reduziert den Erschließungsaufwand auf das erforderliche Mindestmaß, Doppelerschließungen werden vermieden und lediglich erforderliche Anbindungspunkte an vorhandene Erschließungsstraßen im Umfeld genutzt. Die nach dem städtebaulichen Konzept und in den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommene Gliederung der Gebäudetypologien lehnt sich an den vorhandenen Strukturen im Stadtteil Linter an und schafft ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für alle Bevölkerungsstrukturen entsprechend der aktuellen Nachfragesituation.

Weiterhin wurden im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes verschiedene Varianten der inneren Durchgrünung des Plangebietes geprüft. Hierbei wurde darauf geachtet, dass ein möglichst hoher Anteil an Grünflächen und damit weitestgehend ein innergebietlicher Ausgleich für die mit der Planung zu erwartenden Eingriffe geschaffen werden kann und gleichzeitig die durch die Planung geschaffenen potenziellen Wohnbaugrundstücke einen größtmöglichen Beitrag zur Zielsetzung der Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt Limburg leisten können. Gleichzeitig leisten die festgesetzten öffentlichen Grünflächen auch einen Beitrag zur Bereitstellung von generationenübergreifenden Freiraumangeboten / Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten und zu einer damit einhergehenden hohen Attraktivität des Konzeptes für alle potenziellen Bewohner des Plangebiets.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Konzeption abgewogen, welche weiteren Maßnahmen zum innergebietlichen Ausgleich genutzt werden können. So wurde im südlichen Teilbereich des Plangebiets auf eine freie Auswahl der Dachform verzichtet, um die Herstellung von Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung verbindlich festzusetzen, welches einen Beitrag zum Ausgleich im Hinblick auf verschiedene Schutzgüter leistet.

Eine Planungsalternative hinsichtlich der Reduzierung von Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet bestand grundsätzlich darin, das Plangebiet von der B 417 abzurücken und durch einen größeren Abstand die Verkehrslärmbelastungen auf die potenzielle Wohnbebauung zu verringern. Durch die daraus resultierende Reduzierung der Wohnbaufläche hätte sich jedoch das Erfordernis der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet Limburg ergeben, die ebenfalls mit ent-

sprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre. Aus diesem Grund sowie unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wurde der nun vorgesehene Geltungsbereich, ohne ein Abrücken von der B 417, als angemessen bewertet.

#### 4 Städtebauliches Konzept



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (FIRU Koblenz GmbH 2023)

Das dem Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ zugrunde liegende städtebauliche Konzept greift den bestehenden, derzeitigen Ortsrand des Stadtteils Linter der Stadt Limburg an der Lahn auf (vgl. Abbildung 1).

Der Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ stellt eine konsequente Erweiterung der bestehenden Wohngebiete dar, welche über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Töpfer Erde“ und „Flur 20“ normiert sind. Demnach führt der vorliegende Bebauungsplan auch den Städtebau im Hinblick auf Dichte, Nutzungsart und Erschließungssystem, insbesondere des Bebauungsplanes „Töpfer Erde“, fort und stellt eine Weiterentwicklung dessen dar. Die Entwicklung der geplanten Wohngebiete und gemischt genutzten Flächen fügt sich aus städtebaulicher Sicht in die derzeit bestehenden Ortsränder ein und führt das für eine Erweiterung vorgesehene Erschließungssystem in organischer Form weiter. Sie begrenzt außerdem die Siedlungslage Linter im Süden durch Baugrenzen, um einen klar strukturierten Ortsrand sowie Übergang zur freien Feldflur zu definieren.

Durch den Anschluss der Baugebiete an die bestehende bislang vorliegende Ortsrandstruktur wird zudem einer überbordenden Flächeninanspruchnahme entgegengewirkt und durch den oben beschriebenen „Lückenschluss“ die Ortslage arrondiert. Der Anschluss an die benachbarten Gebiete wird insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebietes durch die Festsetzung einer Verkehrsachse sowie über innerhalb der geplanten Grünflächen vorgesehene Wegebeziehungen vor allem im Norden / Nordwesten des Plangebietes sichergestellt. Auf diese Weise entstehen sowohl eine Gebietsdurchlässigkeit zur benachbarten Wohnbebauung als auch ein verträglicher Übergang der Wohngebiete ineinander.

Die überwiegend wohnbaulichen Schwerpunkte der Gebietsentwicklung liegen im Nordosten des Plangebiets in der mittelbaren und unmittelbaren Umgebung der Erschließungsstraße „Willy-Lehnes-Ring“. Im Südwesten des Plangebietes schließt eine Mischnutzung zwischen den Straßen „Am Kirberger Weg“ und „Mainzer Straße“ an, um hier die straßenbegleitende Mischnutzungsentwicklung des Bebauungsplanes „Töpfer Erde“ weiterzuführen. Im gesamten Bereich des Plangebiets ist als Ergänzung der im Plangebiet befindlichen sowie umliegenden Wohnnutzungen ein Netz öffentlicher Grünflächen geplant, welche als Spiel- und Bewegungsflächen fungieren sollen, um die Wohnnutzungen um die Funktionen Spiel, Sport und Freizeit altersunabhängig zu ergänzen. Gerade für junge Familien sind attraktive, wohnraumnahe Freiflächen ein Standortkriterium, welches mit der Umsetzung entsprechender öffentlicher Grünflächen planerisch erfüllt werden soll.

Ergänzt wird das planerische Nutzungsspektrum des Gebietes durch die Option der Umsetzung betreuter Wohnangebote, um den demographischen Gegebenheiten und entsprechend dem vorliegenden Bedarf an geeigneten Wohnformen Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Dichtewerte wird eine zunehmende Verdichtung des Plangebiets von Nordost nach Südwest (in Richtung „Mainzer Straße“) bzw. entlang der Fortführung der Straße „Töpfer Erde“ bzw. „Willy-Lehnes-Ring“ forciert, um auch diesbezüglich Flächen für unterschiedliche Wohnformen und Wohnraumangebote vorhalten zu können, die bei Umsetzung zu einer Diversifizierung des wohnbaulichen Städtebaus innerhalb des Gebiets führen können.

Vorgesehen sind daher neben Einfamilien- und Doppelhausbebauung – insbesondere im nördlichen Abschnitt des Plangebietes – Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten, Reihen- und Kettenhäuser im südlichen Abschnitt des Plangebietes.

Um dem städtebaulichen Charakter der bereits bestehenden Ortslage Linter (Nahumgebung) zu entsprechen, wird die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets an die bestehenden Strukturen angepasst und konsequent fortgeführt.

Durch die Umsetzung des Konzeptes fügt sich die neue Wohnbebauung nahtlos in den bisherigen Siedlungskörper des Stadtteils Linter ein, rundet diesen ab und ergänzt um zeitgemäße und nachhaltige Gebäudetypen.

Ein ergänzender Baustein hinsichtlich des Nachhaltigkeitsaspektes stellt der im zentralen Bereich des Quartiers geplante Mobilitätshub dar. Dieser dient der zentralen Unterbringung von Angeboten des Car- und Bike-Sharing sowie der Elektromobilität. Hierdurch sollen insbesondere Anreize hinsichtlich der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme geschaffen werden.

Eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes ist vorgesehen. Diese ist mit dem Ortsbeirat abzustimmen.

## 5 Plangebiet

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Linter der Stadt Limburg an der Lahn, südöstlich der Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kirberger Weg“ mit ca. 8,7 ha wird im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzter Fläche, im Westen von der „Mainzer Straße“ (B 417) sowie bestehender Wohnbebauung und im Norden von der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straßen „Töpfer Erde“, „Willy-Lehnes-Ring“ und „Stieglitzstraße“ begrenzt. Das Plangebiet stellt somit die Erweiterung der bestehenden Ortslage dar, arrondiert diese und fasst den Ortsrand des Stadtteils an dieser Stelle ein.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Diese befindet sich nordwestlich der Siedlungslage Lindenholzhausen und schließt westlich an die L 3448 an. Die Fläche wird im Bestand intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Linter und Lindenholzhausen:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirberger Weg" (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Linter, Flur 19:

60/1	61/2	65	66	67	68	69	70	71	72
73	74	92/6	93/1*	256					

Gemarkung Linter, Flur 20:

40/1	41/1	43/1	44/1	46/1	47/1	48/1	50/1	51/1	52/1
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84	111*	112/6*	113*	114/2*
115/1									

Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 72:

98*									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

\* teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“

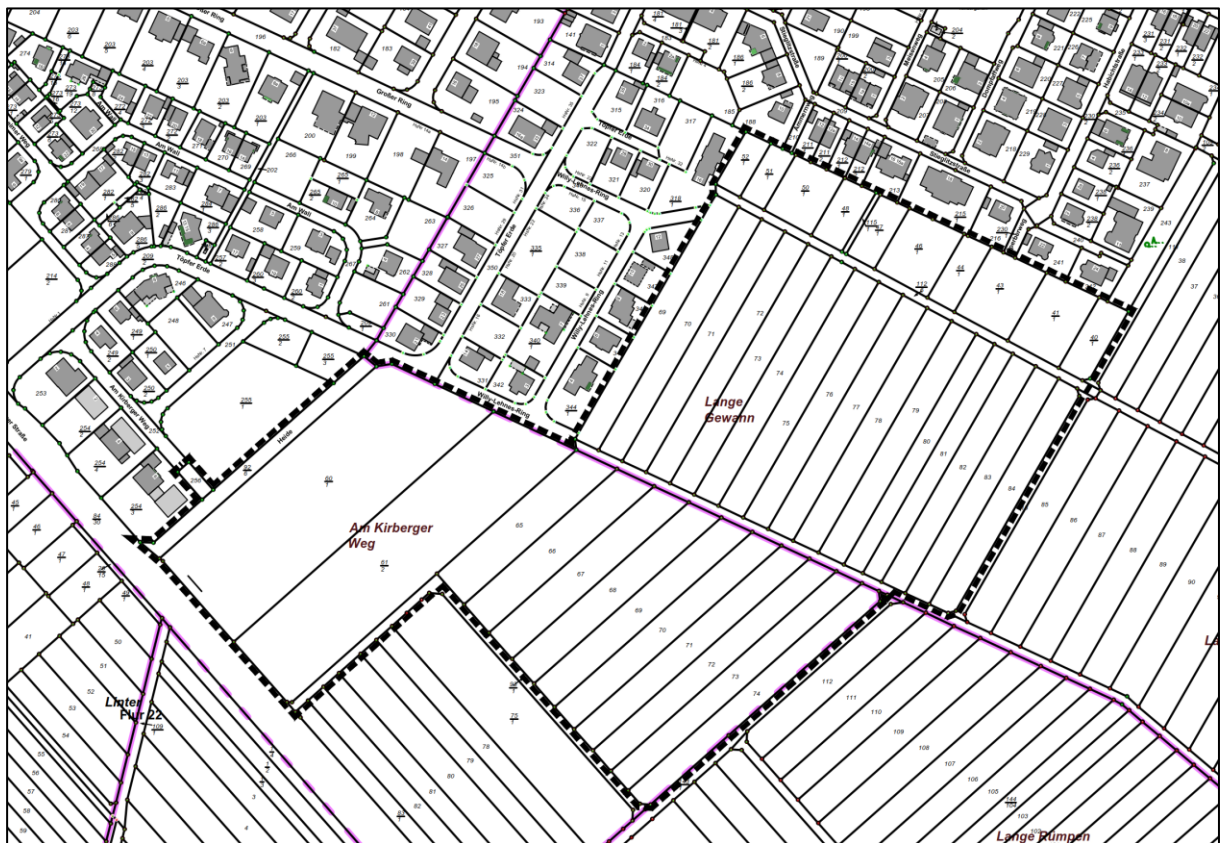


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Kirberger Weg", Gemarkung Linter

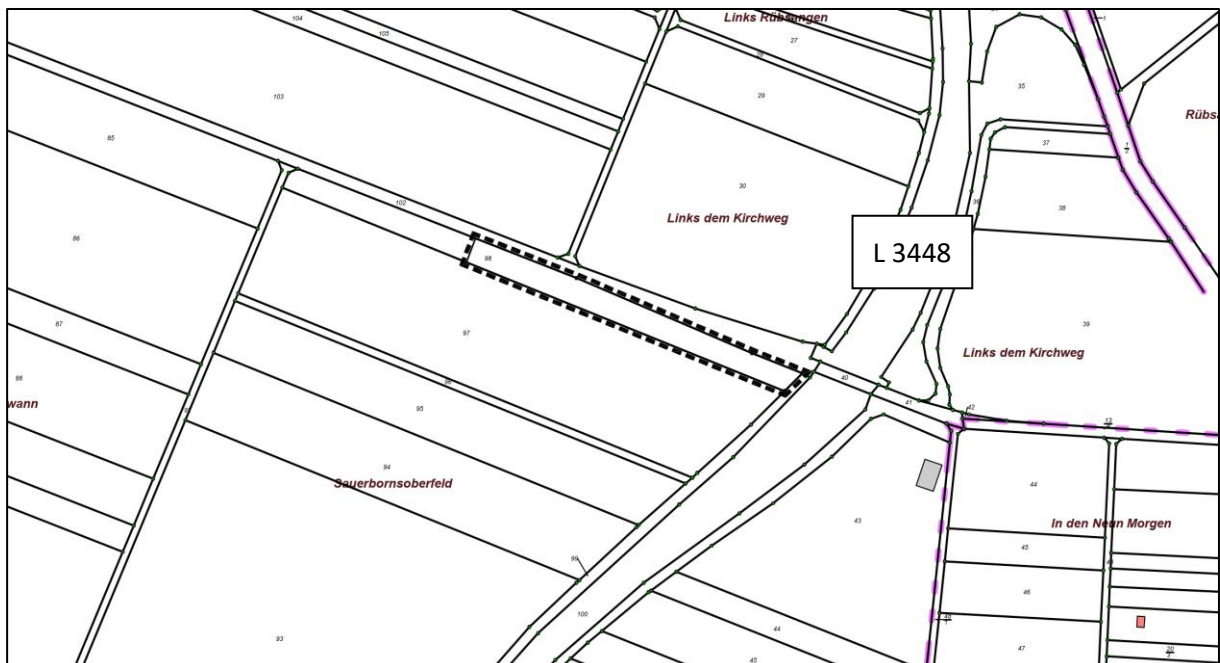


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Kirberger Weg" – externe Ausgleichsfläche, Gemarkung Lindenholzhausen

## **5.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich geprägt / genutzt. Lediglich im Südwesten des Plangebietes ist eine kleine Baum- / Strauchgruppe vorhanden.

Angrenzend schließen sich im Süden und Osten ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiterhin befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes eine Teilfläche der „Mainzer Straße“ (B 417).

Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet von Wohnbebauung, insbesondere Einfamilienhausbebauung gefasst. Gleiches gilt zum Teil für den westlich angrenzenden Bereich an das Plangebiet. Weiterhin befindet sich westlich des Plangebietes die „Mainzer Straße“ (B 417). Westlich des „Mainzer Straße“ schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## **6 Planerische Vorgaben**

### **6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

#### **6.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000**

Im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ist die Stadt Limburg an der Lahn als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen.

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 legt als Ziel fest, dass der Inanspruchnahme regionalplanerischer Siedlungsbereiche Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsfläche einzuräumen ist. Die Ausweisung der Siedlungsfläche erfolgt vorliegend im Regionalplan Mittelhessen (vgl. Ziff. 4.1.2), welcher für das Plangebiet ein Vorranggebiet „Siedlung Planung“ ausweist.

Darüber hinaus liegt die Stadt in einem als „agrarisches Vorzugsräume“ ausgewiesenem, überregional bedeutendem Freiraum. Diesbezüglich besagt ein Ziel der Landesplanung (S. 27 Landesentwicklungsplan Hessen 2000), dass die Böden, welche sehr gut bzw. gut für die Landwirtschaft geeignet sind, in ausreichendem Maße zu erhalten sind. Der Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ sieht künftig auf einer Fläche Wohnbebauung vor, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Das aufgeführte Ziel der Raumordnung wird nicht berührt, da in der unmittelbaren Nahumgebung zum Plangebiet und darüber hinaus weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden sind und demnach die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin auf den umliegenden Flächen vollumfänglich ausgeübt werden kann. Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ sind insoweit als für die landwirtschaftliche Nutzung untergeordnet einzustufen. Darüber hinaus ist diese Fläche im Regionalplan Mittelhessen (vgl. Ziff. 5.1.2) nicht als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen.



Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000

### 6.1.2 Regionalplan Mittelhessen 2010

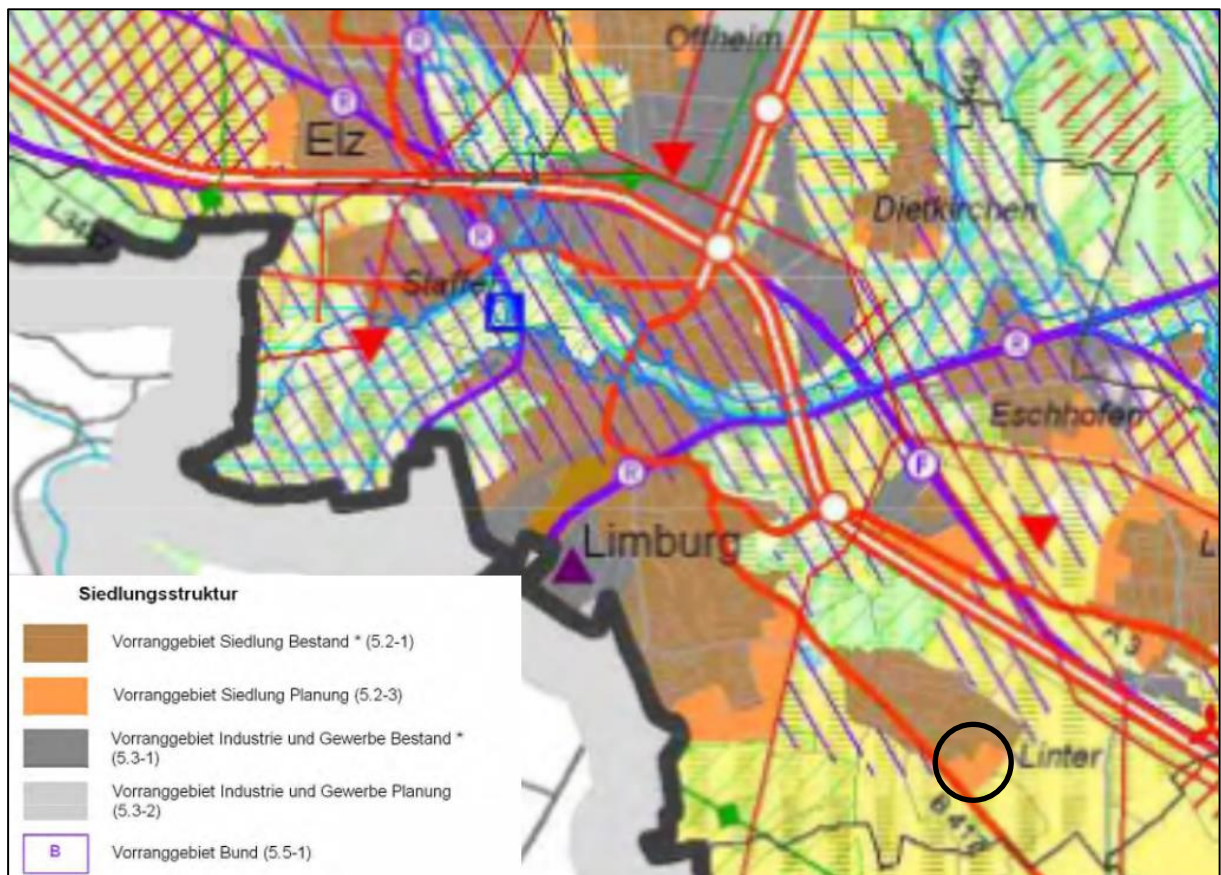


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist für das Plangebiet im Stadtteil Linter der Stadt Limburg an der Lahn ein Vorranggebiet „Siedlung Planung“ als Ziel der Raumordnung ausgewiesen. Diese Flächen umfassen Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen (5.2.1 (Z)). In den Vorranggebieten „Siedlung Planung“ genießt die Siedlungsentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und Funktionen (5.2.3 (Z)).

Da der vorliegende Bebauungsplan Wohngebiete und im kleinen Umfang gemischt nutzbare Flächen festsetzt, entspricht er den Zielen der Raumordnung.

### **6.1.3 Entwurf des Regionalplans Mittelhessen**

Derzeit befindet sich der Regionalplan Mittelhessen im Verfahren der Neuaufstellung. Der Entwurf des Regionalplans stellt die Flächen des Plangebiets weiterhin als Vorranggebiet „Siedlung Planung“ (Ziel 5.1-2) dar.

Der Regionalplan-Entwurf vom 23.09.2021 gibt in Verbindung mit den Regelungen der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) die regionalplanerischen Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha (WE / ha) für Mittelhessen vor. Der Mindestdichtewert dient als Grundlage für die Berechnung des maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfs von Städten und Gemeinden. Die Festlegung der maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe wiederum dient als regionalplanerisches Instrument, um die Inanspruchnahme von Freiraum zu begrenzen. Für Limburg a. d. Lahn als Mittelzentrum im hochverdichteten Raum gilt ein Mindestdichtewert von 30 WE / ha.

Die Städte und Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Begründungen zu Bebauungsplänen darlegen, welche Bebauungsdichte (Wohneinheiten pro Hektar Bruttobaufläche) mit der Planung angestrebt wird (Regionalplan-Entwurf Mittelhessen. Grundsatz 5.1-9). Im Landesentwicklungsplan heißt es wie folgt:

*„Den Kommunen verbleibt ein hinreichender Planungsspielraum, da die Mindestdichtewerte von den Städten und Gemeinden nicht 1:1 in die kommunale Bauleitplanung zu übernehmen sind.“*

Die planenden Kommunen können demnach im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Anzahl an Wohneinheiten pro beanspruchte Fläche in den einzelnen Bebauungsplänen anheben oder absenken, um die Bebauungsdichte in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen an die vorhandene Siedlungsstruktur anzupassen. Im Durchschnitt sollen jedoch die vorgegebenen Mindestdichtewerte (für Limburg 30 WE / ha) erreicht werden.

Im „Masterplan Wohnen“ wird auch im Sinne der Umsetzung des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bei der überschlägigen Ermittlung der Wohnflächenpotenziale von einem höheren Dichtewert für die Innenentwicklung (40 WE / ha) zugunsten eines geringeren Dichtewertes in Randlagen (25 WE / ha) ausgegangen. Das begünstigt eine Bebauung im Einklang mit umgebenden Siedlungsstrukturen unter Einhaltung des Mindestdichtewertes von im Durchschnitt 30 WE / ha.

Zudem wird davon ausgegangen, dass die Wohneinheiten hälftig verteilt werden, also zu je 50 % in den Randlagen und im Innenbereich entstehen. Diese Annahme dient der vereinfachten, abstrakten Ermittlung unter unbekanntem Indikatoren.

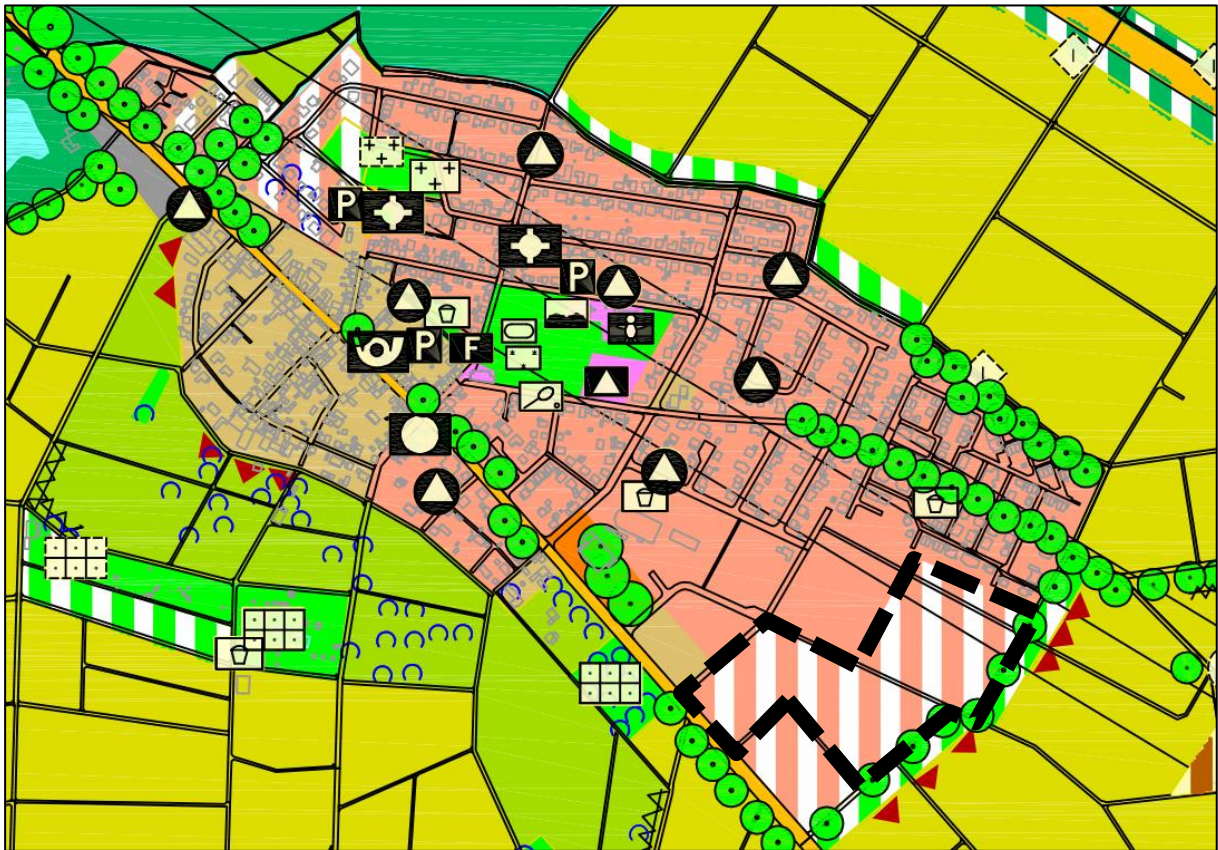


Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden bezogen auf das städtebauliche Konzept etwa 184 Wohneinheiten auf einer Plangebietsfläche von 8,7 ha planungsrechtlich vorbereitet. Dies entspricht einem Dichtewert von 21,2 WE / ha.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung wurde nunmehr das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet und die Flächen des Plangebiets entsprechend als Baugebiet, Verkehrsflächen oder Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der Differenzierung der Plangebietsfläche in Baugebiete, Verkehrsflächen oder Grünflächen ergibt sich eine Reduzierung der bei der Ermittlung der Dichtewerte zugrunde zu legenden Bezugsfläche. Im vorliegenden Fall werden die Bau- und Verkehrsflächen von insgesamt 7,2 ha als Bezugsfläche herangezogen. Unter Zugrundelegung einer anzunehmenden Mindestanzahl von 184 Wohneinheiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. einer Maximalzahl von 320 Wohneinheiten (unter Vollausschöpfung der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude) ergibt sich unter Berücksichtigung einer Bezugsfläche von 7,2 ha ein Dichtewert von ca. 25,5 bzw. 44,4 WE / ha. Dabei wurde für das Teilbaugebiet WA 2 die vorgesehene Einrichtung für betreutes Wohnen mit einem Ansatz von 60 Wohneinheiten berücksichtigt.

Die ermittelten Dichtewerte entsprechen damit dem für den Stadtteil Linter anzunehmenden Dichtewert des Masterplans Wohnen von 25 WE / ha für Randlagen

## 6.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung



**Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg an der Lahn (Geltungsbereich schwarz umrandet)**

Im derzeit wirksamen Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg an der Lahn wird der vollständige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ als „Wohnbaufläche geplant“ gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Da im südlichen Bereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird, widerspricht der Bebauungsplan an dieser Stelle den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Daher wird der Gesamtflächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in diesem Teilbereich geändert, um die Voraussetzungen für Mischgebietsflächen gem. § 6 BauNVO entlang der Hauptverkehrsstraße B 417 zu schaffen.

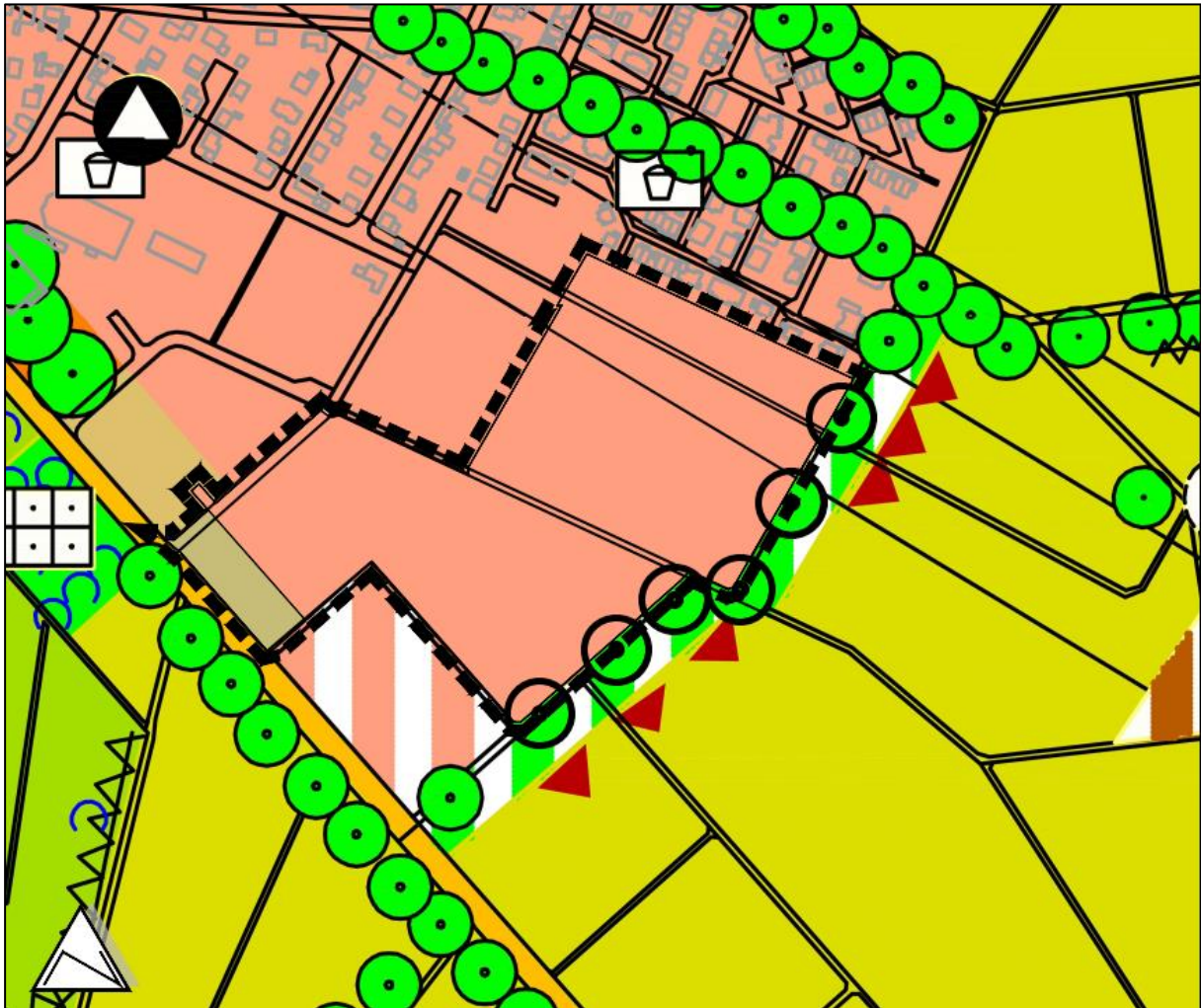


Abbildung 7: 71. Teilfortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans der Kreisstadt Limburg an der Lahn (Stand: 03/2024)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand im Juli 2022 parallel zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan statt.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im September / Oktober 2023 parallel zur Offenlage des Bebauungsplans.

### 6.3 Bauungspläne in der Umgebung des Plangebietes

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ angrenzenden Bebauung wird derzeit für das nordöstlich angrenzende Gebiet durch den Bebauungsplan „Flur 20“, 1. Änderung und im Nordwesten durch den Bebauungsplan „Töpfer Erde“ begründet.

### 6.3.1 Bebauungsplan „Flur 20“ 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Flur 20“, 1. Änderung setzt überwiegend allgemeine Wohngebiete fest. Für den zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Darüber hinaus sind größtenteils maximal zwei Vollgeschosse mit einer zulässigen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Nach der festgesetzten Bauweise dürfen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

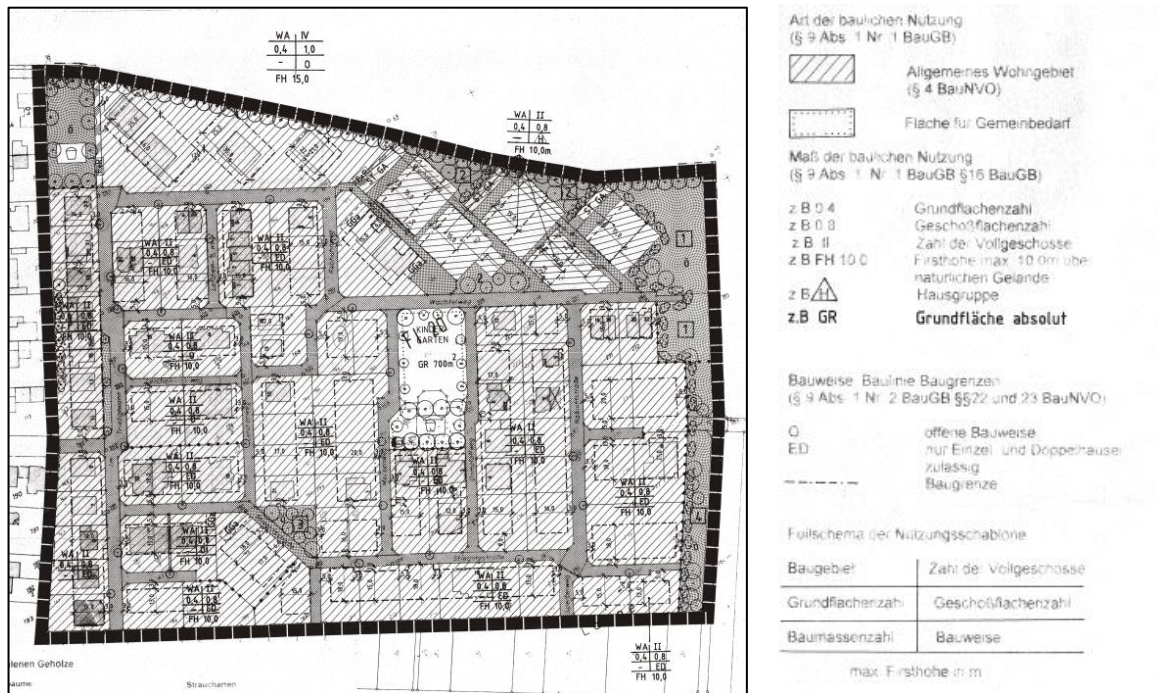


Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan "Flur 20", 1. Änderung

Lediglich im Bereich des nördlichen Ortsrandes trifft der Bebauungsplan „Flur 20“, 1. Änderung abweichende Regelungen. Hier sind nach der festgesetzten Bauweise lediglich Hausgruppen zulässig, wenngleich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dem o. g. entspricht. Dahingegen sind abweichend davon im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Geschossflächenzahl von 1,0, eine Firsthöhe von 15,0 m sowie maximal vier Vollgeschosse zulässig. In diesen genannten Bereichen wurden die planungsrechtlichen Vorkehrungen zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern getroffen.

Zur Erhöhung der Wohn- und Wohnumfeldqualität ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Darüber hinaus sind eine umfassende Ortrandeingrünung sowie Straßenbegrünung festgesetzt.

### **6.3.2 Bebauungsplan „Töpfer Erde“**

Der Bebauungsplan „Töpfer Erde“ grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ an.

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich im südwestlichen Bereich, parallel zur „Mainzer Straße“, ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ebenfalls sind im Bebauungsplan „Töpfer Erde“ für beide Gebietsarten maximal zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

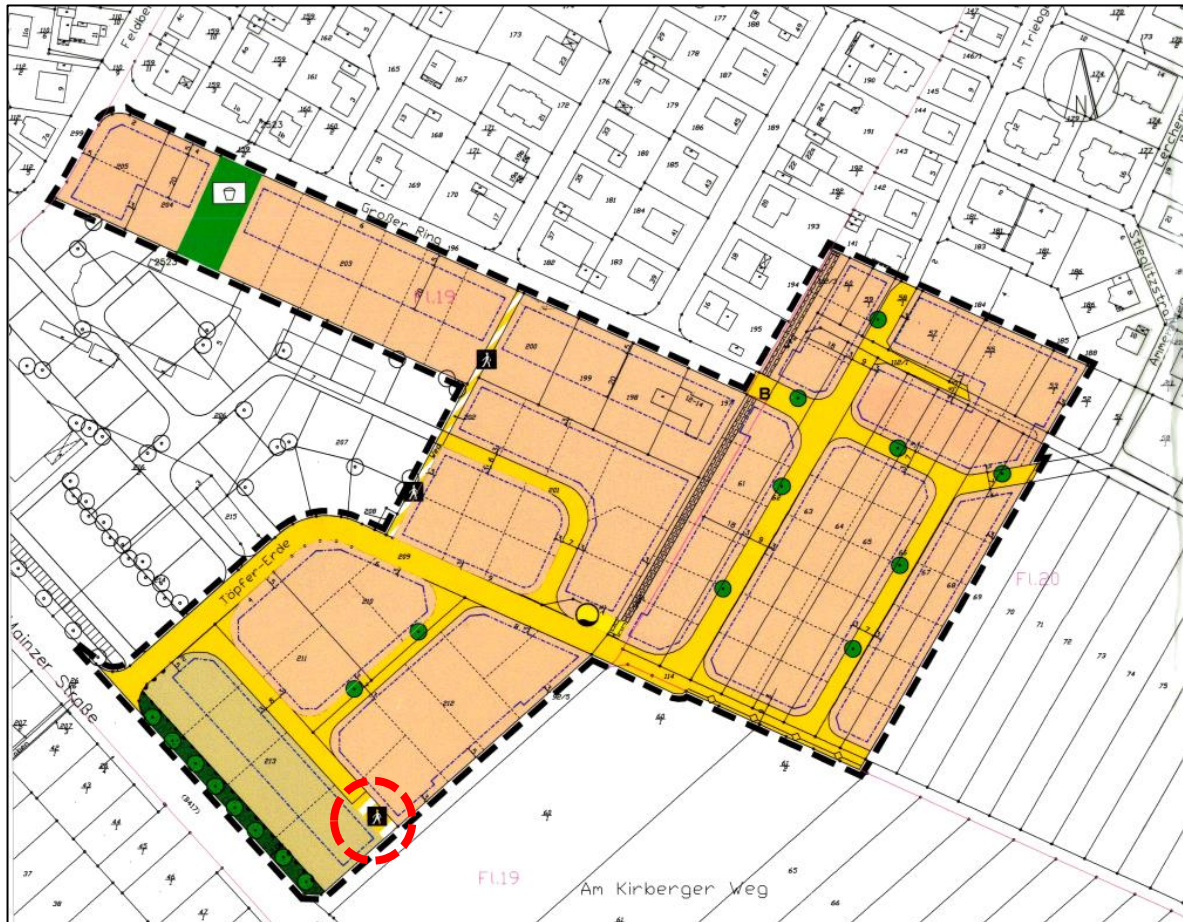
Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet sind auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten offenen Bauweise entspricht das allgemeine Wohngebiet der angrenzenden Wohnbebauung in Linter.

Für den Bereich des Mischgebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig ist. Das Erschließungssystem sieht einen Ansatz einer ringförmigen Erschließung vor.



Zur Sicherung der regionaltypischen Bauweise sind als Dachformen, sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird im allgemeinen Wohngebiet mit 25 – 45° bei Sattel- und Walmdächern sowie mit 15 – 25° bei Pultdächern festgesetzt. Die entsprechende Dachneigung mit Mischgebiet wird mit 20 – 40° bzw. 10 – 25° festgesetzt.

Zur Erhöhung der Wohnqualität ist im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Eingrünungsrandstreifen angrenzend an das Mischgebiet zur Abschirmung der „Mainzer Straße“ (B 417) festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Töpfer Erde“ wird durch den Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ überplant. Die Überplanung ist erforderlich, um zukünftig die bestehende Straße „Am Kirberger Weg“ zur Erschließung des Plangebietes fortführen zu können.



**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie örtliche Bauvorschriften (§ 81 HBO)**

**Nutzungsschablonen:**




WA	II	MI	II
0,3	0,6	0,3	0,6
10,0	o	10,0	a
SD, WD PD 25-45° 15-25°		SD, WD PD 20-40° 10-25°	

**Erläuterung der Nutzungsschablonen:**

- z.B.**
- WA = Art der baulichen Nutzung
  - II = max. Anzahl der Vollgeschosse
  - 0,3 = Grundflächenzahl
  - 0,6 = Geschossflächenzahl
  - 10,0 = max. Firsthöhe in Metern (über der mittleren natürlichen Geländeoberhöhe, bezogen auf die eingemessenen Grundstücks Eckpunkte)
  - o = offene Bauweise
  - a = abweichende Bauweise (offene und geschlossene Bauweise zulässig)
  - SD = zulässige Dachform der Hauptgebäude Satteldach
  - WD = zulässige Dachform der Hauptgebäude Walmdach
  - PD = zulässige Dachform der Hauptgebäude Pultdach
  - 25-45° = zulässige Dachneigung der Hauptgebäude

 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)


**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

-  Versorgungsfläche "Wasser"
-  Löschwasserbecken

**5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch hier: Wasserleitung

**6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**



-  Private Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung
-  öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan "Töpfer Erde" mit Kennzeichnung des überplanten Teilbereiches (rot markiert)

## 6.4 Umweltrechtliche Planungsvorgaben

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Kirberger Weg“ befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes oder Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop- oder Biotopkomplexe.

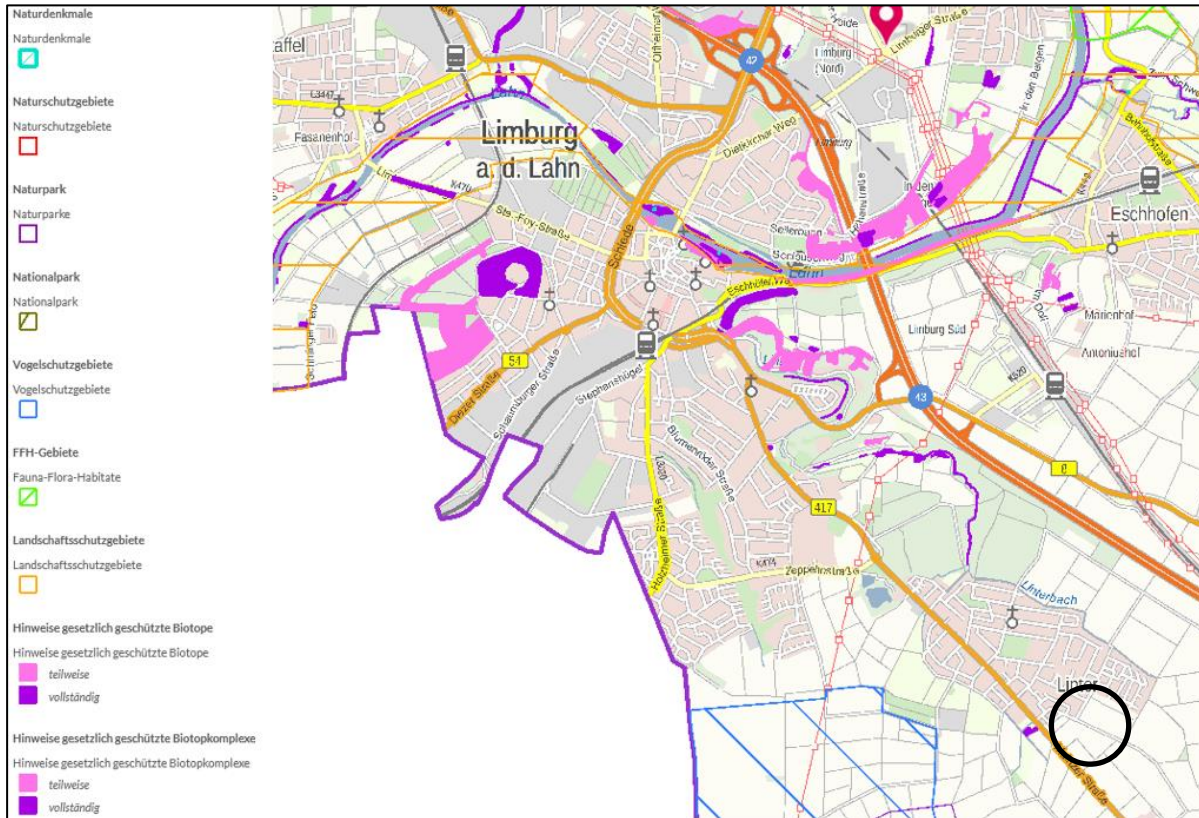


Abbildung 10: Darstellung der Umweltbelange im Umfeld des Plangebietes<sup>5</sup>

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 5614-401 „Feldflur bei Limburg“, liegt in 700 Meter Entfernung in westlicher Richtung zum Plangebiet und somit außerhalb des Einwirkbereiches des Bebauungsplanes. Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung auf die Schutzzwecke des Schutzgebietes erwarten. Eine detaillierte Inventarisierung der Schutzgebiete sowie die Ermittlung von Vorbelastungen sind daher nicht erforderlich. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der Biotopkartierung Hessen keine Eintragungen vorhanden. In der offenen Landschaft östlich des Plangebietes sind verschiedene Baumreihen erfasst. Die im März 2021 durchgeführte Nutzungstypenkartierung innerhalb des Plangebietes ergab keine Flächen, für die eine Schutzwürdigkeit gemäß § 30 BNatSchG besteht. Westlich des Plangebietes liegt ein Streuobstbestand „südlich bei Linter, an der

<sup>5</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – Naturreg-Viewer

B 417“, der als gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt ist. Von der Planung sind darüber hinaus keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und geschützten Biotope zu erwarten.

Die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets WSG 141-001 liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 3,5 Kilometer und wird nach derzeitigem Kenntnisstand von den geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

## 6.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befindet sich eine hoch- bis spätmittelalterliche Siedlung (Bodendenkmal). Die Pufferzone des Bodendenkmals ragt in den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets hinein. Um die Qualität und die Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gelangen zu können, wurde für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplans ein archäologisches Gutachten<sup>6</sup>, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, durchgeführt.

*Zusammenfassend konnte festgestellt werden, „dass mit Hilfe der Magnetometerprospektion eine gewisse Anzahl an archäologisch relevanten Befunden erfasst werden konnte. Der in Teilen ungünstige geologische Untergrund führt zudem dazu, dass allein auf Basis der Messergebnisse möglicherweise archäologische Strukturen unerkannt geblieben sind oder nicht eindeutig von geologisch-bodenkundlichen Strukturen unterschieden werden konnten. Dies gilt insbesondere für den nordöstlichen Abschnitt der Untersuchungsfläche. Hier könnten Überprüfungen einzelner Anomalie weitere Erkenntnisse liefern.“<sup>7</sup>*

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde sowie Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie) ist im Zuge der Herstellung der Planstraße A eine archäologische Baubegleitung und Auswertung zu beauftragen und durchzuführen.

Unabhängig davon sind die Vorgaben des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zu beachten.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 7 Planinhalte

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption die überwiegenden Flächen des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA6) gemäß § 4 BauNVO sowie ergänzend parallel zur „Mainzer Straße“ ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

---

<sup>6</sup> Posselt & Zickgraf Prospektion (Oktober 2023): Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Linter, Stadt Limburg, Landkreis Limburg-weilburg – Magnetometerprospektion – Abschlussbericht; Marburg.

<sup>7</sup> Posselt & Zickgraf Prospektion (Oktober 2023): Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Linter, Stadt Limburg, Landkreis Limburg-weilburg – Magnetometerprospektion – Abschlussbericht; Marburg.



### Allgemeines Wohngebiet

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird in die Teilbaugebiete WA1 bis WA 6 gegliedert. Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen folgen der Zweckbestimmung überwiegend eine Wohnbebauung im Plangebiet zu entwickeln, aber auch typische, untergeordnete Wohnfolgeeinrichtungen zuzulassen, welche die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Wohngebiete innerhalb der Bebauungspläne „Töpfer Erde“, „Töpfergrund“ und „Flur 20“ mit gleicher Bautypologie entspricht diese Baugebietsart der städtebaulichen Eignung des Plangebietes und führt die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils konsequent und stringent fort. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Durch den Zulässigkeitskatalog wird ersichtlich, dass zu den Wohnnutzungen weitere Nutzungen, die in unmittelbarer Verbindung zum Wohnen stehen, zulässig sind. Dies dient nicht nur der Steigerung der Wohnqualität im Gebiet, indem Wege reduziert und gar vermieden werden können, sondern auch einer Verringerung von Verkehren und somit Umweltbelastungen im Ortsteil selbst. Durch die ergänzenden, das Wohnen nicht störenden, zulässigen Versorgungseinrichtungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird eine Steigerung der Wohnumfeldqualitäten erzielt und somit zu einer Wohnstandortsicherung beigetragen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA2 sind zu den bereits aufgeführten zulässigen Nutzungen ebenfalls Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig, wie bspw. SeniorenWohnenPlus, Tagespflege und Wohnen mit Pflegezusatzleistungen. Planerisches Ziel ist es, neben zahlreichen Wohnraumangeboten für insb. junge Familien auch den Bedürfnissen des altersgerechten Wohnens und der Pflege Rechnung zu tragen. Das soziale Gefüge des Wohngebiets innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der umliegenden Gebiete wird stabilisiert und gesichert, indem für ältere Bevölkerungsgruppen barrierefreie, seniorengerechte Wohnraumangebote geschaffen werden. Diese ermöglichen ein selbstbestimmtes, häusliches Wohnen und grenzen sich demnach von den klassischen Pflegeeinrichtungen und / oder stationären Pflegeeinrichtungen ab.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind aus städtebaulichen Gründen allgemein zulässige und / oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §§ 4 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit §§ 1 Abs. 5 und 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Derartige Anlagen stehen unter anderem wegen ihrer Zu- und Abfahrtsverkehre und ihrem „prägenden“ sowie dominanten Ortsbildcharakter den wohnbaulichen Schwerpunkten des allgemeinen Wohngebiets entgegen und würden den Wohnwert und die Wohnqualität einschränken. Zusätzlich sind Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften ebenfalls nicht zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke sorgen als Ankernutzungen für hohe Besucherfrequenzen und können somit einen wesentlichen Beitrag zur Belebung von urbanen, innerstädtischen Bereichen leisten. Angesichts des geplanten Wohngebietscharakters innerhalb des Plangebiets sowie des bestehenden Wohngebietscharakters in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet sind derartige Einrichtungen

und Nutzungen nicht mit den städtebaulichen Zielen vereinbar. Derartige Nutzungen können ihre städtebaulichen, positiven und „belebenden“ Wirkungen in urbanen Lagen zur Sicherung von Quartierskernen sowie Innenstadtbereichen entfalten.

Zusammengefasst soll der Zulässigkeitsausschluss dieser Nutzungen das Wohnen innerhalb des Plangebiets langfristig sichern und die zukünftige Wohnbevölkerung vor den potenziellen Lärmimmissionen und Verkehrserzeugungen der ausgeschlossenen Nutzungen schützen. Darüber hinaus sollen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild unterbunden werden.

### Mischgebiet (MI)

Darüber hinaus wird im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches – parallel zur „Mainzer Straße“ (B 417) – ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete zeichnen sich durch ein unmittelbares Nebeneinander von wohnbaulichen und gewerblichen sowie sonstigen Nutzungen aus. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine sinnvolle räumliche Nutzungsgliederung mit zunehmender Dichte zur B 417 („Mainzer Straße“) realisiert. Zusätzlich zur Wohnfunktion innerhalb des Mischgebiets ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, unmittelbar an der „Mainzer Straße“ und der Straße „Am Kirberger Weg“ eine Mischnutzung zu etablieren und so die begonnene Entwicklung entlang der Straße „Am Kirberger Weg“ fortzusetzen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird darüber hinaus einer konsequenten Fortsetzung der bestehenden Gebiete „Töpfergrund“ – SO „Einkaufszentrum“ sowie „Töpfer Erde“ – Mischgebiet gefolgt. Zusammen mit den benachbarten intensiv genutzten Ortsteilbereichen sichert das Mischgebiet mit dem im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet eher weiter und offener gefassten Nutzungsspektrum die Versorgungs- und Freizeitfunktion des Ortsteils Linter ab.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den zulässigen Nutzungen im Mischgebiet und den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen, von der Zulässigkeit ausgenommen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Teilbaugebiet WA6 wird eine GRZ von 0,3 und in den Teilbaugebieten WA1, WA3 und WA4 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Werte entsprechend damit dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bzw. bleiben hinter diesem zurück. Die unterschiedlichen GRZ-Werte ermöglichen i. V. m der Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen einen vielfältigen Städtebau, indem durch die unterschiedlichen GRZ-Festsetzungen je zu bildendem Grundstück unterschiedliche Versiegelungsgrade unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudetypologien einzuhalten sind, was sich auf die bauliche Ausgestaltung der Nutzungseinheiten auswirkt.

Abweichend von dem Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird im Teilbaugebiet WA2 eine GRZ von 0,6 zugelassen. Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, welche an dieser Stelle insbesondere die Umsetzung von Vorhaben zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner beabsichtigt. Entsprechend können innerhalb des Teilbaugebiets WA2 Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Pflege ihrer Bewohner dienen, umgesetzt werden. Sofern Anlagen für betreute Wohnangebote und deren Begleitnutzungen umgesetzt werden, sind unter Umständen größer dimensionierte Gebäudekubaturen erforderlich, als dies im Durchschnitt bei klassischen Wohnhäusern der Fall wäre. Demnach kommt dieser Nutzungsmöglichkeit eine Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO zugute.

Für das Teilbaugebiet WA5 wird abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,5 festgesetzt. In diesem Teilbaugebiet ist zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Wohnformen innerhalb des Plangebiets die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen und entsprechend über die Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer höheren zulässigen Grundflächenzahl für die geplanten Reihenhäuser ist notwendig, da aufgrund der kleineren Grundstückszuschnitte eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausreichend wäre, um die geplanten Wohngebäude zu errichten. Weiterhin dient die von der Obergrenze des § 17 BauNVO abweichend festgesetzte GRZ für Reihenhäuser einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da ansonsten für Reihenhäuser regelmäßig Grundstückstiefen von mehr als 30 m notwendig wären.

Die GRZ für das Mischgebiet (MI) wird mit 0,6 festgesetzt und entspricht somit dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete. Diese Festsetzung dient einer adäquaten Umsetzung von Wohn- und insbesondere auch gewerblicher Nutzung mit dem typischerweise höheren Flächen- und Verdichtungsbedarf. Zudem soll entlang der „Mainzer Straße“ eine optisch wahrnehmbare Entwicklungsachse entstehen, die den Ortseingang zum Stadtteil Linter baulich prägt und fasst.

Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet (MI) für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden. Dies dient einer adäquaten Ausnutzung der Grundstücke, indem die festgesetzte GRZ gemäß Nutzungsschablone vollumfänglich für die Hauptgebäudeanlagen ausgenutzt werden kann und die im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen über die Überschreitungsoptionen des § 19 Abs. 4 BauNVO umgesetzt werden können.

Zudem wird festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen, die einem Baugrundstück zugeordnet sind, sich jedoch nicht auf diesem befinden, bei der Ermittlung der Grundflächen des betreffenden Baugrundstückes anzurechnen sind, da die Stellplätze diesem funktional zugeordnet sind. Die Festsetzung betrifft das Teilbaugebiet WA5. In diesem werden nach der städtebaulichen Konzeption und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein zweiter erforderlicher Stellplatz für das jeweilige Reihenhaus auf einer Gemeinschaftsanlage errichtet und nachgewiesen.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird orientierend an der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen GRZ festgesetzt und stellt eine weitere Größe zur Regelung der städtebaulichen Dichte dar. Auch hier orientiert sich die festgesetzte GFZ insb. im Bereich der Teilbaugebiete WA1, WA3, WA4

und WA6 an der Umgebungsbebauung im Sinne der Weiterführung der baulichen Strukturen des Gebiets „Töpfer Erde“. Insofern wird für das Teilbaugebiet WA6 eine GFZ von 0,6 und für die Teilbaugebiete WA1, WA3 und WA4 eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Für das Teilbaugebiet WA5 wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung einer höheren zulässigen GRZ für die geplanten Reihenhäuser ist auch eine höhere Geschossflächenzahl erforderlich, um die städtebaulich gewollte Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisieren zu können.

Entsprechend der höheren Dichte werden für das Teilbaugebiet WA2 und für das Mischgebiet (MI) eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

#### Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Festsetzungen zur Nicht-Anrechnung von Garagengeschossen, Stellplätzen und Garagen auf die zulässige Geschossfläche dient insbesondere in den Teilbaugebieten, die für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, als Anreiz dafür, die erforderlichen Anwohnerstellplätze in Garagen/Tiefgaragen unterzubringen.

Bei Garagengeschossen i. S. d. Festsetzung handelt es sich um Geschosse, die nur Stellplätze oder Garagen nebst zugehöriger Nebenanlagen enthalten dürfen.

Da nach dem städtebaulichen Konzept im Teilbaugebiet WA5 teilweise der Nachweis des Stellplatzbedarfs in Gemeinschaftsanlagen vorgesehen ist, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, damit diese Flächenanteile als Grundstücksfläche des Baugrundstücks gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind.

#### **7.2.3 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird sowohl durch die Zahl der Vollgeschosse als auch durch die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt. Als GHmax definiert sich bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika) und bei geneigten Dächern die oberste waagerechte Kante des Daches (First). Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird in Metern über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Dieser stellt im vorliegenden Fall die jeweils das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche im Endausbauzustand dar.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe stellt für die Bestimmung der Höhenentwicklung gegenüber der Festsetzung der Vollgeschosse eine präzisere Vorgabe dar. Mit der Festsetzung von Maximalwerten soll in diesem Gebiet eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung gesichert werden und orientiert sich an der Umgebungsbebauung der Bebauungspläne „Töpfer Erde“, „Flur 20“ und „Im Töpfergrund“.

Die GHmax wird mit 10,5 m festgesetzt. Die Festsetzung von II Vollgeschossen ermöglicht, im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. In allen Baugebieten ermöglicht die Festsetzung im Zusammenspiel mit der verbindlich festgesetzten Dachform Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach zudem die Errichtung von jeweils einem Staffelgeschoss auf dem obersten Vollgeschoss.

Vor dem Hintergrund der Zulässigkeit einer größeren Gebäudekubatur (vgl. auch festgesetzte Baugrenzen) i. S. e. bspw. seniorengerechten Wohnanlage ergeben sich durch diese Gebäudeart sowie der

Verwendung von Flachdächern möglicherweise bauliche und technische Erfordernisse, welchen im Bebauungsplan dahingehend Rechnung getragen werden, indem in den Teilbaugebieten WA2 und WA3 die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu max. 1,50 m für die in den textlichen Festsetzungen dargelegten Aufbauten überschritten werden können. Dabei müssen alle technischen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung von geordneten Dachlandschaften sowie eines geordneten Ortsbildes. Ausnahmen ergeben sich dahingehend lediglich für Aufzugsmaschinen- und Treppenhäuser, sofern diese Aufbauten nicht der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandt sind. Ebenso kann auf ein entsprechendes Abrücken bei Solar- und Photovoltaikanlagen verzichtet werden, sofern diese die Höhe der Attika nicht überschreiten und dementsprechend keine Auswirkungen auf das Ortsbild innehaben.

Zudem dürfen in allen Baugebieten die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise durch nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) sowie Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m überschritten werden. Durch die Festsetzung sollen zum einen die Umsetzung erforderlicher Aufbauten ermöglicht und zum anderen die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen begünstigt werden.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird als notwendig erachtet, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine abschließende Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude nicht erfolgen kann. Hierdurch wird auch gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das vorhandene bauliche Umfeld einfügt.

Ungeachtet der Dachform darf im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet die Fläche der technischen Dachaufbauten in der Summe nicht mehr als 50 % des darunterliegenden Geschosses betragen, um ein gebietsentsprechendes Ortsbild nicht zu überfrachten.

Darüber hinaus sind im Sinne eines angemessenen, einheitlichen und in die Umgebung einfügenden Ortsbildes bei Doppelhäusern sowie Hausgruppen profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten. Zielsetzung der Festsetzung ist, dass Doppelhäuser und Hausgruppen im städtebaulichen Erscheinungsbild hinsichtlich der Gebäudehöhe aufeinander abgestimmt und sich damit in ihrer Grenzbebauung als harmonisches Ganzes darstellen.

#### **7.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

### **7.3 Bauweise**

In Anlehnung an die Bebauungsstruktur der Umgebung wird in den Teilbaugebieten WA1 und WA6 eine offene Bauweise sowie eine ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

Im Teilbaugebiet WA2 wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Baugebiets, in dem auch die Nutzungen des „seniorengerechten Wohnens / betreutes Wohnen“ zulässig ist, die abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt, da bei den benannten Nutzungen auf Grund der funktionalen Raumprogramme auch umfassendere Gebäudekubaturen städtebaulich erforderlich werden können. Die festgesetzte abweichende Bauweise definiert sich als offene Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50,0 m.

Im Teilbaugebiet WA3 wird aufgrund der städtebaulichen Konzeption eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) festgesetzt. Hier ist nach der städtebaulichen Konzeption die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die festgesetzte Bauweise entspricht dieser Zielsetzung.

Im Teilbaugebiet WA4 wird aufgrund der städtebaulichen Konzeption eine abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise ermöglicht die nach der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Errichtung von Reihen- bzw. Kettenhäusern.

Im Teilbaugebiet WA5 wird aufgrund der städtebaulichen Konzeption eine geschlossene Bauweise festgesetzt sowie, dass nur Hausgruppen (H) zulässig sind. Auf diese Weise ist zwingend die Umsetzung der dort geplanten Reihenhäuser vorzunehmen.

Durch die breite Mischung an unterschiedlichen Gebäude- und Wohntypologien in Ergänzung zu Einfamilien- und Doppelhäusern soll der vermehrten Nachfrage insbesondere auch nach bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.

Für das Mischgebiet (MI) wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. Sie definieren die Flächen auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf. Durch grundstücksübergreifende großzügig dimensionierte Baufenster, entsprechend den umgebenden Bebauungsplänen, wird eine größere Flexibilität der Grundstücksbebaubarkeit zugelassen. Hierdurch wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Realisierung der geplanten Nutzungen ermöglicht und gleichzeitig dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen, einheitliche Baufluchten zu ermöglichen.

Insbesondere für das Teilbaugebiet WA2 ist die Flexibilität vor dem Hintergrund unterschiedlicher Umsetzungsmöglichkeiten der Nutzung erforderlich und durch die Festsetzung mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ realisierbar. Aufgrund der nach dem städtebaulichen Konzept anvisierten Sonderstellung innerhalb des festgesetzten Teilgebiets soll durch einen Rücksprung gegenüber den Grundstücksgrenzen sowie der angrenzenden Verkehrsfläche auch der möglicherweise größeren Gebäudekubatur Rechnung getragen werden.

Der Abstand zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen sichert nicht nur einen unbebauten Vorgartenbereich, sondern sorgt auch für ein einheitliches und geordnetes Straßenbild, indem hochbauliche Anlagen über die Baugrenzen den erforderlichen Abstand zur Straße einhalten müssen. Gleichzeitig sind in den, den Verkehrsflächen zugewandten, Grundstücksteilen auch erforderliche Stellplätze realisierbar.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) wird die Baugrenze entsprechend den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) mit einem Abstand von 20,0 m zum bestehenden Straßenrand der Bundesstraße festgesetzt.

### **7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

In allen Baugebieten sind Garagen und überdachte Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Beschränkung der Zulässigkeit derartiger Anlagen sichert die städtebauliche Ordnung, indem negative Auswirkungen dieser Anlagen auf das Siedlungsbild minimiert werden. In allen Baugebieten sind nicht überdachte, ebenerdige Stellplatzanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit der Einschränkung, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen derartige Anlagen jedoch nur zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig sind. Somit ist eine größtmögliche Flexibilität innerhalb der Baugebiete möglich. Die Beschränkung der Zulässigkeit derartiger Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Bereiche zwischen Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche sichert die städtebauliche Ordnung und verhindert einen „Wildwuchs“ derartiger Anlagen auch abseits der Straßenverkehrsräume. Zudem ist es durch die Regelung möglich vor der Baugrenze weitere Stellplatzanlagen z.B. vor Garagenanlagen (zweiter bzw. dritter Stellplatz) herzustellen, sodass der öffentliche Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr vorzugsweise freigehalten wird.

Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit der unterirdischen Stellplatzanlagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, da durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Flexibilität zur Umsetzung von Tiefgaragen besteht und die Tiefgaragen im Gegensatz zu ebenerdigen, dem Wohnen dienlichen Stellplatzanlagen eine deutlich größere städtebauliche Prägung und Wirkung entfalten können, sodass diese zur Wahrung und Sicherung des Siedlungsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im Teilbaugebiet WA5 werden an den nördlichen Seiten der Baugrenzen für die Reihenhausbebauung zwei Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Die Flächen sollen der Anlage eines gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen zweiten Stellplatzes dienen, da dieser aufgrund der nur geringen Größe der Reihenhausgrundstücke nicht auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden kann.

### **7.6 Flächen für Nebenanlagen**

Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, nicht zulässig sind. Bei diesen Anlagen ist nicht auszuschließen, dass hiervon stärkere Störungen oder Belästigung für die Nachbarn ausgehen können, was mit den über den Bebauungsplan verankerten Wohnzwecken nicht vereinbar ist.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, um im Zuge der Umsetzung und Aufsiedlung des Gebiets ausreichend technische, gestalterische und bauliche Flexibilität zu bieten.

## 7.7 Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilbaugebieten WA1 und WA6 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen, im Teilbaugebiet WA3 sind je Wohngebäude maximal acht Wohnungen und in den Teilbaugebieten WA4 und WA5 ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird der städtebaulichen Ordnung des Gebiets entsprechend der städtebaulichen Konzeption Rechnung getragen. Die umgebenden Strukturen des Plangebiets lassen insb. Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen erkennen, die im Plangebiet weitergeführt werden sollen. Jedoch ist es auch planerisches Ziel, ein diversifiziertes Wohnraumangebot mit unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus etc.) vorzuhalten. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird somit der baugestalterischen und architektonischen Freiheit begegnet, jedoch wird auch die Möglichkeit einer geschosswohnungsartigen Bauweise gegeben, die sich auf Grund des „genius loci“ begründen lässt und der nachhaltigen und reduzierten Flächeninanspruchnahme Rechnung trägt. Für das Teilbaugebiet WA2 und das Mischgebiet (MI) wurden keine Wohneinheitenobergrenzen festgesetzt, da insb. im Mischgebiet als Abschlussriegel zur „Mainzer Straße“ eine baulich höhere Dichte planerisch gewünscht ist. Innerhalb des Teilbaugebietes WA2 ist vor dem Hintergrund der möglichen Umsetzung betreuter Wohneinrichtungen und Seniorenwohnen die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen städtebaulich nicht zielführend.

## 7.8 Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen greifen das Erschließungsmuster des benachbarten Gebietes „Töpfer Erde“ auf und führen dieses in vergleichbarer Form fort. Für die Hauptverkehrsachse des „Willy-Lehnes-Rings“ (Planstraße A) sowie die Fortführung der Straße „Töpfer Erde“ (Planstraße B) wird eine Straßenbreite von 11 m festgesetzt. Die Planstraßen C und J werden mit einer Straßenbreite von 9 m festgesetzt, da diese zukünftig insb. als Anbindung angrenzender bestehender Wohngebiete bzw. potenzieller Entwicklungsflächen an die Hauptverkehrsachsen dienen sollen. Für die geplanten Wohnstraßen wird eine Breite von 7 m festgesetzt.

Im vorliegenden Fall steht eine Erschließungsplanung noch aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bestandshöhen einen hinreichenden Anhaltspunkt für die zukünftige Höhenlage der Straßenoberkante bieten. Durch den Straßenausbau wird sich die Straßenoberkante gegenüber dem vorhandenen Gelände nicht wesentlich verändern bzw. regelmäßig nicht mehr als 1,0 m gegenüber dem Bestandsgelände zum Liegen kommen. Das Plangebiet weist nur ein geringes Gefälle bzw. geringe Höhenunterschiede auf. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen mindestens als Baustraßen vor der Veräußerung der Baugrundstücke durch die Stadt errichtet worden sind und somit im Rahmen der Bauantragsstellung die zukünftige Lage der Straßenoberkante geklärt ist bzw. als Endausbauplanung der jeweiligen Straße vorliegt.

Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „F + R / LW“ – Fuß- und Radweg / Wirtschaftsverkehr festgesetzt. Diese dienen der Fortführung der Planstraße A im Übergang zur offenen Feldflur am östlichen Ende des Plangebietes.

Weiterhin werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „QP“ – Quartiersparkplatz festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen



und damit zur Deckung von erforderlichen Stellplätzen für Besucherverkehre. Es werden hierzu insgesamt 4 Bereiche mit Flächenangeboten zur Errichtung von jeweils zwischen 10 und 12 Stellplätzen festgesetzt.

Ergänzend wird im zentralen Bereich des Plangebietes und in direktem Anschluss an die Planstraße A / „Willy-Lehnes-Ring“ eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mobilitätshub“ festgesetzt. Diese dient der Unterbringung von Angeboten zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, wie z.B. Car-Sharing und Bike-Sharing-Angebote sowie E-Ladesäulen für Kfz und Fahrräder. Die zentrale Lage im Quartier soll der Verringerung und Qualifizierung des Individualverkehrs dienen und damit einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Sicherstellung der Umsetzung der Durchgrünung des Plangebietes durch straßenbegleitende Baumanpflanzungen wird an den entlang der südlichen Grenzen der Teilbaugebiete WA 6 hin zur Planstraße A, an den westlichen Grenzen der Teilbaugebiet WA 6 zur Planstraße C sowie an den südlichen Grenzen der Teilbaugebiete WA 4 zur Planstraße F Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Erschließung der geplanten Grundstücke ist über die Planstraßen G, H, J, K, L, N, O und P sichergestellt.

## **7.9 Grünflächen**

### **7.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets werden öffentlichen Grünflächen „öG“ mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Zum einen werden in einem erhöhten Flächenumfang öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Spielplatz“ festgesetzt. Diese dienen insbesondere der Unterbringung von (altersunabhängigen) Freizeit- und Spielangeboten für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ dient der Bündelung von Spielangeboten für Kinder. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten die Vorschriften der Hessischen Bauordnung. Die Anlage von Kinderspielplätzen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten wird über § 8 Abs. 2 HBO geregelt: *„Werden mehr als drei Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen.[...]“* Dies ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung über diese Regelung hinaus ist im Bebauungsplan daher entbehrlich.

Weiterhin werden öffentliche Grünflächen öG-R mit der Zweckbestimmung „randliche Eingrünung“ entlang der Plangebietsränder, insbesondere gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der „Mainzer Straße“, festgesetzt.

Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen öG-V mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Diese dienen der randlichen Eingrünung geplanter Straßen, insbesondere entlang der Planstraße A sowie im Bereich der festgesetzten Quartiersparkplätze.

Weiterhin wird im Osten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche „öG-Vz“ mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün mit Grundstückszufahrt“ festgesetzt. Diese dient der randlichen Eingrünung

der Planstraße N, ermöglicht aber zudem die Umsetzung von entsprechenden Grundstückszufahrten zu den südlich der Grünfläche gelegenen Baugrundstücken.

In allen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Anlagen der Oberflächenentwässerung zulässig. Diese Zulässigkeit dient der Umsetzung der Entwässerungskonzeption mit Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet sowie der Ableitung von Oberflächenwasser im Falle eines Starkregenereignisses.

### **7.9.2 Private Grünflächen**

Am westlichen Rand des Plangebietes werden 4,4 m breite private Grünflächen „pG“ festgesetzt. Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Ergänzung / Erweiterung der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Grundstücke der Einfamilienhausbebauung „Willy-Lehnes-Ring“ 4 bis 12 und 16. Die Flächen werden zukünftig als private Freifläche genutzt.

## **7.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.10.1 Befestigung von Grundstücksflächen**

Die Festsetzung, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke wasserdurchlässig herzustellen sind (soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen), dient der Unterstützung des Boden- und Wasserhaushalts, indem ein Beitrag zur Versickerung und zur Grundwasserneubildungsrate geleistet wird. Die erforderlichen und festgesetzten Versiegelungen innerhalb der Baugebiete werden somit in ihren boden- und wasserhaushaltsbezogenen Auswirkungen abgemildert.

### **7.10.2 Beleuchtung**

Weiter wird festgesetzt, dass zur Beleuchtung innerhalb des Plangebiets – sowohl auf den privaten als auch den öffentlichen Flächen – nur insektenschonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden sind, um Lichtverschmutzung sowie die Beeinflussung des Ökosystems von Insekten, aber auch nachtaktiver Vögel und Fledermäuse zu mindern.

### **7.10.3 CEF-Maßnahme Feldlerche**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Anlage einer CEF-Maßnahme erforderlich. Die Maßnahmenfläche „M1“ liegt in der Gemarkung Lindenholzhausen und umfasst eine bisher landwirtschaftliche Fläche von 2.725 m<sup>2</sup>, die aus der ackerbaulichen Bewirtschaftung genommen wird, um Maßnahmen für die Feldlerche umzusetzen (vgl. Kap. 8.3). Die Fläche ist zu extensivieren und es ist durch die Anlage von Blühflächen ein geeigneter Lebensraum für zwei Reviere der Feldlerche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen, insb. von der „Mainzer Straße“ (B 417), der Straße „Töpfer Erde“ sowie der neu geplanten Planstraße A. Durch die Lärmeinwirkungen werden sowohl im Tag- und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete überschritten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen werden als aktive und als passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Als aktive Maßnahme wird innerhalb des Plangebiets entlang der Plangebietsgrenze zur „Mainzer Straße“ (B 417) eine Lärmschutzwand mit einer maßgebenden oberen Schirmkante von 4,0 m über der Oberkante der „Mainzer Straße“ im Endausbauzustand festgesetzt.

Da auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand im Plangebiet weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt wurden, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Daher werden in den Teilen der Baugebiete, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht überschritten werden, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt. In diesen Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 definiert. Da auf lärmabgewandten und -abgeschirmten Gebäudeseiten geringere Pegel zu erwarten sind, wird eine Ausnahmemöglichkeit von der Festsetzung festgesetzt, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis des ausreichenden Schallschutzes vorliegt.

Maßgeblich für die festgesetzten Schallschutzanforderungen gegenüber Verkehrslärm sind die Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand, jedoch ohne Berücksichtigung geplanter Gebäude im Plangebiet. Daher können Abweichungen von den festgesetzten Anforderungen zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass aufgrund der bereits realisierten Umgebungsbebauung ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist.

Fenster i. S. d. Festsetzung sind auch bodentiefe Fenstertüren zu Balkonen und Terrassen.

Für das Mischgebiet wird aufgrund der, trotz der festgesetzten Lärmschutzwand prognostizierten Pegel an den der „Mainzer Straße“ zugewandten Fassadenabschnitten weiterhin eine Grundrissorientierung und Anordnung von Außenwohnbereichen festgesetzt. Durch die Festsetzung soll zusätzlich zu den festgesetzten Anforderungen an Außenbauteile ein Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen geleistet werden. So ist mindestens ein Aufenthaltsraum sowie ein Außenwohnbereich durch eine entsprechende Grundrissgestaltung an der lärmabgewandten / lärmabgeschirmten Gebäudeseite zu richten.

#### **7.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

Die Festsetzungen dienen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie zur Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsbereichen und offener Feldflur.

### **7.12.1 Ortsrandeingrünung – Anpflanzfläche „A1“**

Neben den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild dienen diese Gehölzpflanzungen in dichter Ausprägung einem angemessenen Abschluss des Siedlungsbereiches sowie dem Ausgleich des für die Umsetzung der Planung erforderlichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

Diese Gehölzpflanzung dient ferner als Element zur Biotopvernetzung entlang der Plangebietsgrenzen und bietet Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die Bepflanzungen fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge der Bebauung.

### **7.12.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen**

Innerhalb der privaten Grünfläche „pG“ wird die Pflanzung von Bäumen – entsprechend der Festsetzung zur Begrünung der privaten Grundstücke – festgesetzt. Die Flächen dienen zukünftig den westlich angrenzenden Wohngebäuden außerhalb des Plangebietes entlang des „Willy-Lehnes-Rings“ als Ergänzung ihrer bestehenden privaten Freiflächen. Daher wird die Pflanzdichte entsprechend der Festsetzung zur Begrünung privater Grundstücksfreiflächen getroffen.

### **7.12.3 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Die Überstellung von PKW-Stellplätzen mit großkronigen Bäumen dient der Minderung kleinklimatischer Beeinträchtigungen. Sie beugt einer Aufheizung der Abstellflächen und Fahrzeuge vor. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht. Um die PKW-Stellplatzüberstellung mit Bäumen auch im Sinne des Ortsbildes zu gestalten, wird festgesetzt, dass die Pflanzung der erforderlichen Baumanzahlen nicht in Baumgruppen an einer Stelle auf der Stellplatzfläche umgesetzt werden kann. Somit wird sichergestellt, dass bei Erstellung einer räumlich umfassenderen Stellplatzfläche das definierte Pflanzmuster alle 4 Stellplätze eingehalten wird und die Stellplatzflächen durchgrünt werden.

### **7.12.4 Straßenbaumpflanzungen**

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum sowie straßenraumbegleitend festgesetzt. Bäume sorgen für eine visuelle Aufwertung und innere Durchgrünung des Plangebietes. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Die Maßnahme dient damit auch dem Ausgleich von Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Ferner besitzen Alleen und Baumreihen eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselemente zwischen Gehölzgruppen und zur Aufwertung der Flächen durch Strukturbereicherung. Durch Straßenbäume können die Proportionen der Straßenräume gegliedert sowie die Beeinträchtigungen des Mikroklimas gemindert werden.

Die Pflanzstandorte der Bäume dürfen bis zu 5 m von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, um sie bei einem Aufeinandertreffen mit Einrichtungen der verkehrlichen und technischen Infrastruktur (z.B. Leitungen, Beleuchtung, Zufahrten, Schleppkurven) oder Grenzveränderungen entsprechend anzupassen. Eine Änderung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume geht mit dieser Festsetzung nicht einher.

### **7.12.5 Begrünung der privaten Grundstücke**

Innerhalb des Mischgebietes (MI) und im Teilbaugebiet WA2 sind mindestens 20 %, innerhalb der Teilbaugebiete WA1, WA3 und WA4 mindestens 40 %, im Teilbaugebiet WA6 mindestens 55 % sowie im Teilbaugebiet WA5 mindestens 25 % der Grundstücksfläche als private Grünfläche anzulegen. Durch die allgemeine Durchgrünung des Plangebietes verbessert sich das Ortsbild und ein klimatischer Austausch wird realisiert. In dieser Festsetzung wird ebenso der städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Insofern ergibt sich für die Teilbaugebiete WA1, WA3, WA4 und WA6, in denen die geringste städtebauliche Dichte realisierbar ist, die Festsetzung des höchsten Grünanteils innerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus trägt der hohe Begrünungsanteil der privaten Grundstücke zur Wahrung der Bodenfunktionen bei und vermindert die durch die Versiegelung vollzogenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Klimatische, bodentechnische sowie naturschutzfachliche Austauschprozesse (Verhinderung von Wärmeinseln, Wasserhaushaltsfunktionen sowie Biotopvernetzungen etc.) werden durch den Begrünungsanteil trotz des ebenfalls zulässigen Versiegelungsanteils weitergehend gefördert.

Zudem sind auf den privaten Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche Bäume zu pflanzen. Bäume sorgen für eine visuelle Aufwertung und innere Durchgrünung der Ansiedlungsflächen. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils werden auch eine Verbesserung des Ortsbildes und ein klimatischer Ausgleich erreicht.

### **7.12.6 Dachbegrünung**

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Dachflächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auswirkt. Eine Dachbegrünung trägt auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen. Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insb. der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

Aufgrund der festgesetzten Dachform ist in den Teilbaugebieten WA1 bis WA5 und im Mischgebiet (MI) zwingend eine Dachbegrünung umzusetzen.

### **7.12.7 Tiefgaragendachbegrünung**

Die Tiefgaragendachbegrünung erfüllt wie die Dachbegrünung vergleichbare ökologische Funktionen. Begrünte Tiefgaragendächer stellen Ersatzlebensräume für Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperatur-

extremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer versiegelten Fläche hinzuweisen. Die Begrünung trägt ferner zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als Gestaltungselemente erfüllt eine Tiefgaragenbegrünung stadtgestalterische Funktionen.

### **7.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die Festsetzung stellt sicher, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützbauwerken – soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen – auf den Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 1,5 m errichtet werden dürfen. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer.

### **7.14 Zuordnungsfestsetzung**

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Kosten zur Herstellung und Pflege der plangebietsinternen und externen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen anteilig den Eingriffen durch die Baugrundstücke sowie den Eingriffen durch die Erschließungsmaßnahmen zugeordnet werden können.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen zählen:

- Herstellung und Anlage öffentlicher Grünfläche sowie deren Begrünung (s. textliche Festsetzung Nr.13, vgl. Kap. 7.9.1).
- Herstellung einer Ortsrandeingrünung „A1“ (s. textliche Festsetzung Nr. 11.1, vgl. Kap. 7.12.1).
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen (s. textliche Festsetzungen Nr. 11.4, 11.5 und 8, vgl. Kap. 7.12.4).
- Ausgleichsmaßnahme „M1“ (s. textliche Festsetzung Nr. 9.3, vgl. Kap. 7.10.3).
- Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes, für die die Stadt Ökopunkte zum Ausgleich des verbleibenden Ausgleichsdefizits erwirbt (vgl. Kap. 8.4.3).

### **7.15 Artenauswahlliste**

Die Artenauswahlliste zeigt anzupflanzende Baum- und Gehölzarten auf. Die Artenauswahlliste ist bindend.

### **7.16 Örtliche Bauvorschriften**

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 91 Hessische Bauordnung (HBO) in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung.

#### Dachdeckung / Dachformen der Hauptgebäude

Mit der Festsetzung von Dachform und der Dachdeckung der Hauptgebäude soll ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. So wird eine Zweiteilung des Plangebietes vorgenommen, dahingehend, dass südlich der Planstraße nur Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig sind.

Nördlich der Planstraße A orientiert sich die Festsetzung zur Dachform (Flach-, Pult- und Satteldach) in erster Linie an dem angrenzenden Wohngebiet „Töpfer Erde“, um die dort begonnene Entwicklung aus gestalterischer Sicht fortzuführen.

Nach dem städtebaulichen Konzept ist zur Minderung der baulichen Eingriffe durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft südlich der Planstraße A zwingend eine Dachbegrünung umzusetzen. Nördlich der Planstraße A ist sowohl eine Dachbegrünung zulässig bzw. wird entsprechend der angrenzenden Bebauung bzw. dem angrenzenden Planungsrecht festgesetzt, dass die Dachdeckung in schwarz, braun, rot, schiefergrau oder anthrazit zu gestalten ist. Glasierte oder edelengobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung soll eine Anpassung an den vorhandenen baulichen Bestand sowie eine Fortführung der baulichen Entwicklung ermöglicht werden. Es sollen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, z.B. durch untypische oder glänzende Dacheindeckungen, vermieden werden. Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufgeführten Farbbeispiele entsprechen den RAL-Farben. Diese geben hierbei eine Bandbreite als Orientierungshilfe vor.

Im Teilbaugebiet WA6 – nördlich des „Willy-Lehnes-Rings“ – sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Hierdurch wird ein breites Spektrum an Dachformern ermöglicht, welches sich zugleich in die Umgebung einpasst.

In den Teilbaugebieten WA1 bis WA5 sowie im Mischgebiet (MI) sind lediglich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig. Die Einschränkung der Dachform dient der Umsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen und wirkt sich somit positiv auf die Belange von Natur- und Landschaft aus.

#### Grundstückseinfriedungen

Grundsätzlich sind Grundstückseinfriedungen in Form von Maschendraht, Mauern oder Holzzäunen zulässig, damit private Grundstücksbereiche von Nachbarbereichen und auch öffentlichen Bereichen abgeschirmt werden können. Aus gestalterischen Gründen sind die Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht sowie Holzzäune sind entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit standortgerechten Hecken- oder Kletterpflanzen einzufassen. Eine Einfriedung mit Koniferen ist nicht zulässig.

#### Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Wahrung des Lokalklimas, zur Verhinderung von sommerlichen Wärmeineffekten sowie zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes ist die Gestaltung der Gartenbereiche in Form von Kies- und Schottergärten nicht zulässig.

#### Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Um „Kettenbauten“ von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der Baugebiete und damit einhergehende städtebauliche Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, wird eine Festsetzung aufgenommen, dass max. 4 Stellplätze in Garagen, als überdachte Stellplätze oder auch in Kombination als Gruppe zulässig sind. Zwischen einzelnen Gruppen muss ein Mindestabstand von 6,0 m eingehalten werden.

## **7.17 Wasserrechtliche Festsetzung**

Zur Sicherung der geplanten Niederschlagsentwässerung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Rückhaltung und damit auch zur Verdunstung und Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neben der Sicherung der geplanten Entwässerung und der damit verbundenen Reduzierung der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser trägt die Festsetzung den Belangen des Grundwasserhaushalt Rechnung und minimiert mögliche Auswirkungen auf diesen.

Die Bemessung der erforderlichen Anlagen muss gemäß DIN1986/100 erfolgen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Festsetzung bezieht sich auf ein 10-jährliches Regenereignis. Bei einem Starkregenereignis (> 10 jährliches Regenereignis) ist der Notüberlauf an die öffentlichen Anlagen der Oberflächenentwässerung anzuschließen.

## **7.18 Hinweise**

Die Hinweise legen die im Plangebiet erforderlichen fachspezifischen Anforderungen resultierend aus fachgesetzlichen Vorschriften dar.

## **8 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Belange der Erschließung und des Verkehrs**

Das Plangebiet ist über den bestehenden Anschlussknoten „Töpfer Erde / Mainzer Straße (B417)“ sowohl an das städtische als auch an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die an diesen Anschlussknoten anbindende Straße „Töpfer Erde“ sowie die Straßen „Am Kirberger Weg“ und „Willy-Lehnes-Ring“ erfolgt die weitere Erschließung des Plangebietes. Als zentrale Achse des Plangebietes erfolgt die Fortführung des „Willy-Lehnes-Rings“ (Planstraße A) in östliche Richtung. An diese Straße anbindend führt die Planstraße C in nördliche Richtung und bildet einen Ringschluss mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen „Sperberweg“. Von diesen beiden Haupterschließungsstraßen zweigen mehrere Wohnstraßen ab, die die einzelnen Baugrundstücke sowohl südlich als auch nördlich der Planstraße A erschließen. Anknüpfend an die Planstraße M ist eine mögliche Durchbindung an den „Ammernweg“ und den „Willy-Lehnes-Ring“ als Planzeichen ohne Festsetzungscharakter dargestellt, für die es eine Bebauungsplanänderung bedürfte, sollte es künftig der planerische Wille der Stadt sein, eine solche Durchbindung herzustellen.

Für das Plangebiet „Am Kirberger Weg“ wurde ein Verkehrsgutachten<sup>8</sup> zur Beurteilung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems erstellt. Grundlagen für das Verkehrsgutachten sind unter anderem aktuelle Verkehrsdaten, die durch eine anonymisierte videogestützte Verkehrserhe-

---

<sup>8</sup> Zentrum für integrierte Verkehrssysteme ZIV (08/2023): Verkehrsgutachten „Am Kirberger Weg“, Limburg Linter; Darmstadt.



bung im Zeitraum zwischen dem 11.10. und 13.10.2022 gewonnen wurden. Diese eingesetzte Methodik berücksichtigt die Anforderungen der DSGVO<sup>9</sup>, stellt eine hohe Datenqualität sicher und ist außerdem anhand des Videomaterials unkompliziert nachprüfbar und damit transparent. Des Weiteren wurde eine Abschätzung des durch die künftigen Nutzungen hervorgerufenen Verkehrsaufkommens vorgenommen und aufbauend auf diesen Ergebnissen der betroffene Anschlussknotenpunkt an die B 417 hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit überprüft und bewertet. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens dienen zudem als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.

#### Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens wird von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet von ca. 1.420 Kfz/24 Stunden ausgegangen. Mit ca. 1.000 Kfz/24 Stunden hat die geplante Wohnnutzung den höchsten Anteil am zusätzlichen Verkehrsaufkommen.

Davon entfallen ca. 145 Fahrten in die vormittägliche Spitzenstunde zwischen 07:15 bis 08:15 Uhr und ca. 170 Fahrten in die nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 16:30 bis 17:30 Uhr.

#### Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Durch die Planung ergibt sich nach dem Verkehrsgutachten im Prognose-Planfall eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der „Mainzer Straße“ von bis zu 9 % / 24 Stunden auf der Straße „Töpfer Erde“ von bis zu 76 % / 24 Stunden gegenüber dem Prognose-Nullfall.

#### Leistungsfähigkeitsbetrachtung von Knotenpunkten

Zum Nachweis einer funktions- und leistungsfähigen äußeren Verkehrserschließung des Plangebietes wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Töpfer Erde / Mainzer Straße (B 417) im Prognose-Planfall überprüft. Dabei wurde vom ungünstigsten Fall ausgegangen und das gesamte zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Planung auf den Knotenpunkt umgelegt. Die prozentuale Verteilung der einzelnen Verkehrsströme am Knotenpunkt erfolgt dabei analog zur Verteilung aus der Verkehrserhebung.

Im Ergebnis des Gutachtens weist der Knotenpunkt im heutigen Ausbauzustand (Ist-Zustand) mit Vorfahrtsregelung sowohl in der morgendlichen als auch nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B auf.

Als Vergleichsfall wurde im Verkehrsgutachten ein Prognose-Nullfall betrachtet. Dieser Fall geht von einer Nichtumsetzung der Planung aus, berücksichtigt jedoch eine allgemeine Verkehrssteigerung von 10 % auf der „Mainzer Straße“. Auch unter Berücksichtigung dieser Verkehrssteigerung erreicht der Knotenpunkt sowohl in der morgendlichen als auch der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B.

Da der Knotenpunkt auch mit der großzügig angenommen Verkehrszunahme leistungsfähig bleibt, wird dieser Ansatz auch für den Prognose-Planfall beibehalten. Im Prognose-Planfall wird jedoch zusätzlich zu der Verkehrssteigerung auf der „Mainzer Straße“ eine Umsetzung der Planung unterstellt. Zudem wurden zwei Szenarien betrachtet: Szenario 1 stellt die Entwicklung der Planung nach dem

---

<sup>9</sup> Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“ dar; Szenario 2 berücksichtigt zudem einen weiteren Bauabschnitt zwischen dem Plangebiet und der „Mainzer Straße“ mit ca. 45 weiteren Wohneinheiten sowie gewerblichen Nutzungen.

In Szenario 1 wird in der Morgenspitze weiterhin eine Qualitätsstufe B erreicht. Durch die höher belastete Nord-Süd Richtung auf der „Mainzer Straße“ kommt es in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu einer Qualitätsstufe C nach HBS 2015.

Nach HBS 2015 ergibt sich für das Szenario 2 in der Morgenspitze eine Qualitätsstufe B und in der Nachmittagsspitze eine Qualitätsstufe C.

In beiden Planfällen ist mit etwas längeren Wartezeiten für die aus der Töpfer Erde einbiegenden Ströme zu rechnen, der Knotenpunkt ist aber dennoch leistungsfähig und bietet noch ausreichende Kapazitäten. Maßnahmen zur Leistungsfähigkeitssteigerung sind nicht erforderlich. Der durch die Planung induzierte Neuverkehr kann abgewickelt werden.

#### Bauverbots-/Baubeschränkungszone

Das Plangebiet grenzt an die „Mainzer Straße“ (B 471) außerhalb des Ortsdurchfahrtbereiches an. Die sich daraus ergebenden Bauverbots- und Baubeschränkungszonen von 20 m bzw. 40 m, die i.d.R. von baulichen Anlagen freizuhalten sind bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Zustimmung gem. § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen, sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

#### Ruhender Verkehr

Die im Plangebiet erforderlichen privaten Stellplätze sollen auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden bzw. im Fall der geplanten Reihenhäuser im Teilbaugebiet WA5 teilweise durch nicht öffentliche Stellplatzanlagen seitlich der Reihenhausezeile innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze.

Den Stellplatznachweis entsprechend den Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung haben die Bauherrn auf ihrem Baugrundstück zu erbringen. Der entsprechende Stellplatznachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

Zudem sieht die Stadt Limburg die Errichtung von drei Quartiersparkplätzen vor, um auf diese Weise den Parkdruck durch Besucher zu mindern und ausreichende Besucherstellplätze im Plangebiet als auch für umliegende Wohngebiete nachweisen zu können.

Weiterhin ist ein Mobilitätshub in der Mitte des Plangebietes vorgesehen, in dessen unmittelbarer Nähe die Errichtung einer Haltstelle zur Einbindung des Plangebiets in das ÖPNV-Netz vorgesehen ist. Auf der Fläche des Mobilitätshub ist neben der Errichtung von Stellplätzen vorrangig die Errichtung von alternativen Mobilitätsangeboten bspw. E-Bike und Car-Sharing vorgesehen.

#### ÖPNV / Fußgänger / Radverkehr

Neben einer ausreichenden Qualität der Verkehrsabwicklung im Kfz-Verkehr stehen auch eine möglichst gute und verkehrssichere Erreichbarkeit des Gebiets im Fuß- und Radverkehr sowie mit den Verkehrsmitteln des ÖPNV im Fokus der vorliegenden Bauleitplanung.

Daher wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes auf eine starke Vernetzung des Plangebietes durch Fußwege mit den bestehenden Siedlungsbereichen sowie mit der freien Landschaft geachtet.

Insbesondere entlang der Planstraße A soll ein straßenbegleitender Fußweg eine Anbindung des Plangebietes an den Siedlungsbestand aber auch eine Anbindung des Plangebietes sowie des Siedlungsbestands an die freie Landschaft sicherstellen. Durch die innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen anzulegenden Fußwege findet zudem eine gute Vernetzung des Plangebietes mit den angrenzenden Siedlungslagen statt.

Weiterhin wurden auch u.a. Haltestelleneinzugsbereiche betrachtet und Ergänzungen der Linienführungen und Haltestellenpositionen identifiziert.

Im Bestand ist der Ortsteil Linter durch die Buslinie LM-33 Limburg – Hünfelden – Kirberg an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Linter Mainzer Str./Auf d. Bätz“ liegt ca. 800 m vom Kirberger Weg entfernt.

Zukünftig soll eine Linie über die Straße „Töpfer Erde“ durch das Plangebiet geführt werden und eine Haltestelle im Bereich des festgesetzten Mobilitätshubs angeboten werden. Somit wäre das Plangebiet zukünftig sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

## **8.2 Belange des Immissionsschutzes (Schallimmissionsschutz)**

Im Plangebiet sind die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets vorgesehen. Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 417 („Mainzer Straße“). Für die Bewertung der Verkehrseinwirkungen ist die DIN 18005 zu berücksichtigen. In der DIN 18005 wird ausgeführt, dass ausreichender Schallschutz eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist. In erster Linie sollte der Schall bereits bei der Entstehung an der Quelle verringert werden. Dies ist häufig nicht in ausreichendem Maß möglich. Lärmvorsorge und Lärminderung müssen deshalb auch durch städtebauliche Maßnahmen bewirkt werden. Voraussetzung dafür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung, es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern. Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder für den Schutz einzelner Objekte.

Im vorliegenden Fall wurden Lärmberechnungen<sup>10</sup> erstellt, die die Verkehrslärmeinwirkungen der B 417 sowie im Bereich der Straße „Töpfer Erde“ und auf geplanten Haupterschließungsstraßen, insb.

---

<sup>10</sup> Schalltechnisches Büro A. Pfeifer (12/2023): Bauleitplanung der Stadt Limburg, „Am Kirberger Weg“, Limburg-Linter; Ehringshausen.

Planstraße A, auf die im Plangebiet sowie in dessen Umfeld vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen anhand der Verkehrszahlen mittels Schallausbreitungsberechnung bestimmen.

Die Ergebnisse der Lärmberechnungen wurden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt (Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz) und sind ebenfalls im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

#### Lärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Ergebnis wirken in das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für Mischgebieten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts teilweise überschreiten. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

In Varianten wurde die Schallschutzwirkung einer 4 m sowie einer 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der B 417 ermittelt. Im Ergebnis kommt es durch die Lärmschutzwand zu Pegelreduzierungen insb. an der der B 417 zugewandten Baugrenze des Mischgebietes von bis zu 6,4 dB(A) bei einer 4 m hohen Wand und bis zu 7,0 dB(A) bei einer 6 m hohen Wand. Sowohl mit einer 4 m als auch einer 6 m hohen Wand verbleiben weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in allen Geschossen, so dass weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Mit einer 6 m hohen Lärmschutzwand können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht in jedem zulässigen Geschoss innerhalb des Mischgebietes eingehalten werden. Mit einer 4 m hohen Wand ergeben sich im 2. OG noch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte um bis zu 3,6 dB(A), im EG sowie im 1. OG werden diese Grenzwerte jedoch eingehalten. Vor diesem Hintergrund erfolgte daher aufgrund der städtebaulichen Wirkungen einer 6 m hohen Wand im Vergleich zu einer 4 m hohen Wand im Bereich des Ortseingangs sowie zugunsten des Landschaftsbildes und der Qualität eines möglichen Ausblicks aus den zukünftigen Gebäuden eine Abwägung zugunsten einer 4 m hohen Lärmschutzwand, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Aufgrund der weitergehenden Überschreitungen der Orientierungswerte, auch unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, werden weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Daher werden für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sowie Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand wurden im Mischgebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 2,1 dB(A) bis zu 7,6 dB(A) tags und 1,7 dB(A) bis zu 7,2 dB(A) nachts ermittelt, die zudem insbesondere im zulässigen 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht überschreiten. Diese Überschreitungen - insb. des Grenzwertes - lediglich durch passiven Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern abzufangen, erscheint im vorliegenden Fall aufgrund der Neuplanung im Nahbereich einer Bundesstraße als zu gering, um die angestrebte Wohnqualität sicherzustellen. Insofern werden zusätzliche Maßnahmen in Form einer Grundrissorientierung festgesetzt, die für jede Wohnung innerhalb des Mischgebietes eine Mindestwohnqualität gewährleistet. Diese stellt sicher, dass je Wohnung

mindestens ein Aufenthaltsraum auf der lärmabgewandten Seite errichtet wird und somit ein Mindestmaß an Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Mischgebietes sichergestellt werden kann. Je Wohnung ist somit mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder in den von der Lärmschutzwand abgeschirmten unteren Geschossen. Zudem sind im 2. OG Außenwohnbereiche nur mit besonderen Schallschutzmaßnahmen zulässig, oder wenn die Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich an der lärmabgewandten oder in den abgeschirmten unteren Geschossen verfügt. Damit bestehen im Mischgebiet verschiedene Ausgestaltungsmöglichkeiten zur Schaffung einer ausreichenden Wohnqualität, bspw. durch geeignete Grundrisse im 2. OG, durch die Anordnung gewerblicher Nutzungen im Staffelgeschoss und Nutzung der unteren Geschosse zu Wohnzwecken, oder durch den Bau von Maisonette-Wohnungen.

Von einem Verzicht des möglichen Staffelgeschosses wurde trotz der Grenzwertüberschreitungen wegen der potenziellen (Wohn-)Qualität mit einem Ausblick in die freie Landschaft sowie der Zielsetzung zur Ausnutzung des Grundstücks auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgesehen.

#### Verkehrslärmeinwirkungen an Straßen in der Umgebung des Plangebiets

In einem separaten Berechnungsschritt wurden zudem die Auswirkungen der Planung auf die bestehende schutzbedürftige Wohnnutzung entlang der Straße „Töpfer Erde“ infolge der Verkehrszunahme durch die Planung berechnet und beurteilt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bereits im Bestand bzw. im Prognose-Nullfall (ohne Durchführung der Planung) entlang der Straße „Töpfer Erde“ Beurteilungspegel von bis 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts im Nahbereich der B 417 und von bis zu 58 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts bestehen. Es liegen damit bereits im Bestand Beurteilungspegel vor, die teils die Orientierungswerte der DIN 18005 tags / nachts für allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A)) sowie Mischgebiete (60 / 50 dB(A)) überschreiten.

Durch die Planung kommt es zu Pegelerhöhungen zwischen 0,4 dB(A) und 13,8 dB(A) am Tag und zwischen 0,4 dB(A) und 14,1 dB(A) in der Nacht.

Die höchsten Pegelerhöhungen, die erstmals zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen, liegen bei 5,0 dB(A) am Tag und 6,0 dB(A) nachts.

Für die Beurteilung wesentlicher Veränderungen der Verkehrslärmsituation werden die Beurteilungsmaßstäbe der 16. BImSchV i. V. m. mit der DIN 18005 herangezogen. Als wesentliche Lärmzunahme werden hierbei Pegelerhöhungen von mehr als 2,0 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe führt die Verkehrszunahme infolge der Planung an 13 Wohngebäuden entlang der Straße „Töpfer Erde“ zu Pegelerhöhungen von > 2 dB(A) und zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. zu einer weitergehenden Erhöhung von Pegeln oberhalb der Orientierungswerte.

**Für diese Gebäude bzw. die betroffenen Fassaden wurde verwaltungsintern geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der neuen Bausubstanz der Gebäude ist von einer tatsächlichen Überschreitung nicht auszugehen; alle Werte liegen in einem Pegelbereich, der von der üblichen Bausubstanz abgedeckt sein sollte. Anhand der Inaugenscheinnahme der jeweiligen**

**Bauakten und den darin beschriebenen Bauteilen / Bausubstanz wird davon ausgegangen, dass ein ausreichender Schallschutz (Schalldämmmaß der Außenbauteile) bereits vorhanden ist. Sollte sich im Nachgang eine Betroffenheit ergeben, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.**

### **8.3 Belange von Landschaft, Natur- und Artenschutz**

#### Artenschutz (Fauna und Flora)

Faunistische Erhebungen und die Bewertung der erfassten Tiervorkommen ermöglichen die Darstellung von geschützten Arten sowie die indikatorengruppenspezifische landschaftsökologische Wertigkeit von Lebensräumen bzw. Lebensraumkomplexen. Darüber hinaus dienen die faunistischen Erhebungen zur Darstellung der Empfindlichkeit gegenüber potenziellen Störwirkungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet und ggf. zur Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld. Im Zuge der faunistischen Erhebungen wurden alle relevanten Tiergruppen untersucht.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Fachbeitrag Artenschutz<sup>11</sup> erstellt. Im Fachbeitrag Artenschutz wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 besonders und streng geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Der Fachbeitrag Artenschutz stellt fest, ob die Kriterien für die Verbotstatbestände erfüllt sind. Ferner war zu klären, ob im Umfeld der geplanten Nutzungen hinreichend geeignete Habitatstrukturen bestehen und verbleiben, die den betroffenen Tierarten respektive derer Lokalpopulation die weitere Existenz im angestammten Raum dauerhaft ermöglichen können. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob der Planvollzug grundsätzlich möglich ist oder ob er an Anforderungen des Artenschutzes scheitert.

Zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebiets und dessen Umgebung fanden im Zeitraum zwischen Februar und September 2021 mehrere Begehungen zur Erfassung der Artengruppe Vögel sowie der Art Feldhamster statt.

Aufbauend auf den Kartiererergebnissen mit Nachweis von entsprechenden Quartieren wurde eine Art-für-Art-Prüfung für die Feldlerche durchgeführt. Aufgrund des ungünstigen Erhaltungszustands der Feldlerche muss ein adäquater Ausgleich geschaffen werden, um die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang zu wahren. Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens bedarf es daher der Durchführung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche. Auf einer Fläche im Ortsteil Lindenhofshausen soll zur Anlage sogenannter Lerchenfenster eine Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und entsprechende Lebensräume für zwei Feldlerchenpaare angelegt werden. Das Flurstück, auf dem die CEF-Maßnahmen anzulegen ist, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (M1). Die Herstellung und die Funktionstüchtigkeit der CEF-Maßnahme muss vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt sein.

---

<sup>11</sup> Planungsbüro Stadt und Freiraum (01/2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Am Kirberger Weg" und zur 71. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Kirberger Weg" der Stadt Limburg, Stadtteil Linter; Limburg.

Zudem sind weitere Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung des Zeitraums für Gehölzrodungen sowie zur Baufeldräumung und Baubegleitung) zu beachten.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der vorlaufenden CEF-Maßnahme werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt. Eine Gefährdung von lokalen Populationen der nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ist durch die Projektauswirkungen nicht zu erwarten. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Der Vegetationsbestand wurde in Form einer flächendeckenden Biotoptypenerfassung kartiert. Die Kartierung erfolgte im März 2021. Zur Erfassung wurde der Erfassungsschlüssel der Nutzungstypen der Kompensationsverordnung Hessens aus dem Jahr 2018 verwendet. Der dominante Nutzungstyp ist intensiv ackerbaulich genutzte Fläche mit 97 % des Geltungsbereiches. Kleinflächig existieren Gebüsch und Graswege. Entlang des versiegelten Feldweges finden sich krautige Straßenbankette. Geschützte Biotoptypen sowie seltene, gefährdete, streng oder besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierung nicht nachgewiesen.

#### Natur- und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt entsprechend § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher ein Grünordnungsplan, integriert in den erforderlichen Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bewertet sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen wurden. Um eine Dopplung von relevanten Informationen zu vermeiden, werden die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB notwendigen zusätzlichen Inhalte zur Abarbeitung der Eingriffsregelung (insb. ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz) in den Umweltbericht integriert. Zur Ermittlung des ökologischen Ist-Zustandes des Plangebiets wurde eine flächendeckende Bestandkartierung (Biotoptypenkartierung) durchgeführt, welche als Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs und entsprechend dem erforderlichen Ausgleich dient.

#### **8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden und zu mindern sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Auf Ebene des Grünordnungsplanes / des Umweltberichts zum Bebauungsplan wurde eine Betrachtung der möglichen Auswirkungen der Planung getrennt nach den Schutzgütern vorgenommen. Betrachtet wurden dabei die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten- und Biotopschutz), Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Kompensationspflichten aus unterschiedlichen Rechtsbereichen sind soweit möglich auf derselben Fläche umzusetzen. Das Ergebnis der schutzgutbezogenen Betrachtung ist im beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

Die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung folgt methodisch dem in der Hessischen Kompensationsverordnung von 2018 angegebenen Berechnungsverfahren (Biotopwertverfahren).

#### **8.4.1 Bilanzierung des Ausgangszustandes**

Die Flächenanteile der einzelnen Vegetations- und Biotoptypen wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ermittelt. Bei der Bilanzierung ergibt sich die Wertung der bestehenden Biotoptypen aus der Multiplikation der jeweiligen Fläche mit der ökologischen Werteinheit des betreffenden Biotoptyps. Aus der Addition der Einzelwertungen ermittelt sich die Gesamtpunktezahl des aktuellen Vegetations- und Biotoptypenbestandes. Im Ergebnis wurde ein Wertzustand des Bestandes des Plangebiets (Ist-Zustand) von 1.823.857 Wertpunkten ermittelt.

Hinsichtlich weiterer Informationen insb. die aufgeschlüsselte Darstellung und Bewertung der Standard-Nutzungstypen innerhalb des Plangebiets wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

#### **8.4.2 Bilanzierung des Planzustandes**

Die Werteinheiten von Neuanlagen müssen auf Grund ihres geringen Maturitätsgrads unter dem möglichen Wert eines bereits entwickelten Biotops liegen. Der funktionale Wert eines Biotops von seiner Neuanlage bis zu seiner Funktionserfüllung nach einer Menschengeneration (25 Jahre) bildet den Wert einer Ausgleichsmaßnahme.

Mit den innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen, insb. grünordnerischen Maßnahmen sowie Dachbegrünung, wird eine Kompensation von 1.117.163 Wertpunkten erreicht.

Hinsichtlich weiterer Informationen insb. die aufgeschlüsselte Darstellung und Bewertung der Standard-Nutzungstypen innerhalb des Plangebiets im Planzustand wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

#### **8.4.3 Gesamtbewertung des Planungsfalls**

Im Ergebnis der ökologischen Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebiets sowie unter Ansatz der Bewertung des ökologischen Eingriffs innerhalb des Plangebiets (Planzustand) resultiert ein Ausgleichsdefizit von derzeit 706.694 Wertpunkten, welche auszugleichen ist.

Hinzu kommt der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Umfang von 105.724 Wertpunkten (vgl. Kap. 8.5.3).

In Summe verbleibt damit ein Ausgleichsbedarf im Umfang von **812.418 Wertpunkten**.

Im vorliegenden Fall wurden bereits innerhalb des Plangebietes weitreichende Festsetzungen, insb. zu Grünflächen sowie Dachbegrünung, getroffen, um einen größtmöglichen Ausgleich plangebietsintern herbeizuführen. In der Summe bleibt aber festzuhalten, dass die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, trotz der getroffenen Maßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können. Zur Bewältigung des Defizits bedarf es daher weiterer geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie deren dauerhafter Sicherung.

Da weitere Maßnahmen plangebietsintern nicht in Betracht kommen und keine Maßnahmen außerhalb des Plangebiets, die dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben sind, zur Verfügung stehen, erwägt die Stadt Limburg a. d. Lahn den Ausgleich über den Ankauf von sogenannten „Ökopunkten“ zu erbringen. Gemäß § 5 Abs. 6 der Kompensationsverordnung besteht die Möglichkeit, durch eine Agentur die Verpflichtung zur Leistung von Ersatzmaßnahmen erfüllen zu lassen. Die Stadt würde gegen



Geldzahlung von der Ausgleichsverpflichtung freigestellt, die Agentur tritt für den Ausgleich ein und stellt diesen über bereits durchgeführte Maßnahmen sicher.

Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um eine Maßnahme der Landwirtschaftlichen Edelfrucht GbR in der Gemarkung Wallernhausen, Flur 7, Flurstück 88/2. Auf den insgesamt 31.570m<sup>2</sup> des Flurstücks wurden für die Umwandlung von Acker in extensive Weiden 1.199.660 Ökopunkte gutgeschrieben. Bei den angedachten Ökopunkten ergibt sich somit eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Der erforderliche Ausgleich kann damit über diese Ökokontomaßnahme vollumfänglich erbracht werden.

## **8.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden**

Um die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Schutzgut Boden zu ermitteln, wurde ergänzend zu der entsprechenden Bewertung und Beschreibung im Umweltbericht zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Bodenschutz<sup>12</sup> erstellt. Im Rahmen des Fachbeitrags wurde der bodenfunktionale Zustand sowie deren Erfüllung der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff verglichen.

Im Rahmen der jeweiligen Bewertung wurden u.a. die landesweit verfügbaren Daten zur Bodenfunktionsbewertung herangezogen.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte zudem eine schutzgutübergreifende Betrachtung der möglichen Auswirkungen auch auf das Schutzgut Boden.

### **8.5.1 Ist-Zustand**

Gemäß den Daten der Bodenschätzung (BFD5L) handelt es sich im Plangebiet um Böden der Bodenart „Lehm(L)“ und sandigen Lehmen (LS aus Löss) mit Ackerzahlen zwischen 50 und 85.

Zudem sind Teilflächen aus bodenkundlicher Sicht potenziell als Feldhamster-Habitat geeignet. Ein Nachweis des Feldhamsters konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassung nicht erbracht werden.

Das Plangebiet ist derzeit nur in sehr geringem Umfang (ca. 0,1 ha) versiegelt.

Im Rahmen des Bodengutachtens waren bei der Bewertung der Bodenfunktionen bzw. Bodenteilfunktionen mit folgenden Kriterien von besonderer Relevanz bei der Bewertung:

- Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien „Stand-ortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial)“ sowie „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (Ertragspotenzial),
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit im Einzelfall zu bestimmenden Kriterien,
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

---

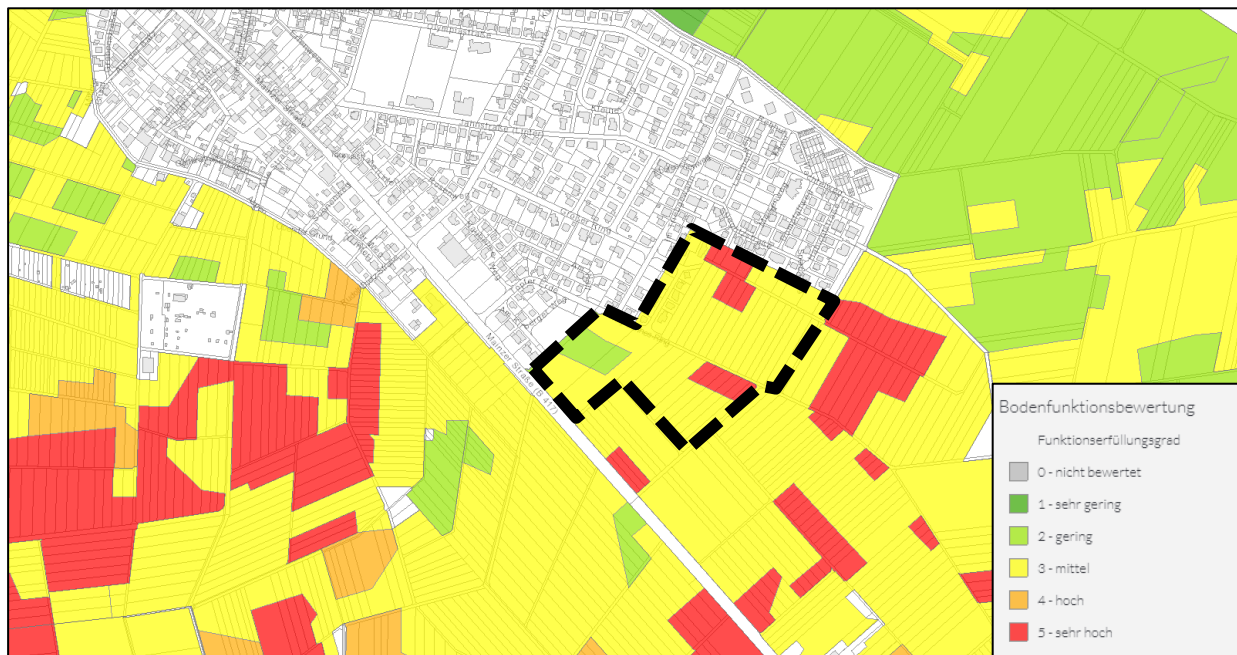
<sup>12</sup> PCU Partnerschaft (03/2024): Fachbeitrag Bodenschutz zum Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“; Saarbrücken.

Im Ergebnis der Bestandsbewertung werden die Böden im Geltungsberiech des Bebauungsplanes mit überwiegend einem mittleren Funktionserfüllungsgrad, in Teilen auch einem geringen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Das Wasserspeichervermögen der Flächen im Plangebiet (Feldkapazität) wird überwiegend mit mittel, in geringen Anteilen auch mit hoch bewertet.

Die Erosionsgefährdung (Fruchtfolge) innerhalb des Plangebiets wird im Erosionsatlas 2018 mit keine bis gering (E0 bis E1) eingestuft.

Bodenverunreinigungen oder -belastungen innerhalb des Plangebiet sind nicht bekannt.



**Abbildung 11: Auszug aus dem Bodenviewer Hessen – Bodenfunktionsbewertung (unmaßstäblich)<sup>13</sup>**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird in der bodenfunktionalen Gesamtbewertung als gering bis mittel eingestuft. Ein Anteil von ca. 11 % wird als sehr hochwertig eingestuft.

### 8.5.2 Auswirkungsprognose

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wird hierzu festgehalten:

*„Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln bisher unbebaute Freiflächen bzw. Boden und beeinträchtigen diesen erheblich in seiner ökologischen Funktion. Versiegelung heißt Abdichtung oder Verdichtung der Bodenoberfläche mit undurchlässigen Materialien. Die Versiegelung verhindert demnach die natürlichen Austauschprozesse zwischen Boden, Wasser und Luft (Stoff- und Energiekreisläufe).*

<sup>13</sup> Abgerufen über <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>; am 13.02.2023.

*Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser sowie das Filter-, Puffer-, und Transformationsvermögen des Bodens werden nachhaltig gestört. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Die Flächenversiegelung führt zu vollständiger Zerstörung gewachsener Böden.*

*Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen (öG) und privaten Grünflächen (pG) bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend uneingeschränkt erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten, so dass auch dort die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden, auch wenn z.T. Veränderungen der Bodenstruktur infolge der Geländemodellierung der Baugrundstücke zu erwarten sind.*

*Da die genaue Lage der versiegelten Flächen innerhalb der Baugrundstücke nicht bekannt ist, können die genauen Flächengrößen der Wertstufen der beanspruchten Böden nur anteilig geschätzt werden. Ausgehend von einer Plangebietsgröße von 8,75 ha und einer zusätzlichen Versiegelung von 4,6 ha gehen jeweils 52,5 % der Böden der jeweiligen Wertstufe verloren.“*

Die Bodenfunktionen im Plangebiet gehen in den zukünftig überbauten und versiegelten Bereichen durch die Inanspruchnahme des Bodens verloren. Im Ergebnis des Umweltberichts stellt dies einen Eingriff mittlerer Schwere dar, der unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht vermeidbar ist. Folgende Maßnahmen wurden zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Boden sowie der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei der Planung berücksichtigt:

- Das Plangebiet schließt an die bestehende Siedlungslage an.
- Die Bedarfsermittlung an zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgte im Rahmen einer Fachplanung. Auf Ebene der Landesplanung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Plangebiet bereits als „Siedlungsfläche / Wohnbaufläche geplant“ berücksichtigt.
- Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft, um eine Optimierung des Erschließungssystems und damit eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erzielen.
- Die von der Regionalplanung vorgegebenen Dichtewerte wurden berücksichtigt, um ein flächensparendes Bauen auf gesamtstädtischer Ebene zu erzielen.
- Flächensparsames Bauen durch die Festsetzung von Hausgruppen / Reihenhäusern bzw. der Planung von Geschosswohnungsbau in Teilbereichen des Plangebietes.
- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung auf das erforderliche Maß, bspw. im Teilgebiet WA6 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, welche hinter den Orientierungswerten der BauNVO zurückbleibt.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine straßennahe Lage von Stellplätzen und Garagen ermöglicht und damit der Bedarf an versiegelten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken geringgehalten. Zudem sind nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Festsetzung / Berücksichtigung eines hohen Anteils an öffentlichen Grünflächen und damit der Vermeidung / Reduzierung von Bodeneingriffen in diesen Bereichen.

- Aufgrund der bestehenden, für eine Baugebietsentwicklung gut geeigneten Topografie sind Erdmaßbewegungen in hohem Maße nicht erforderlich. Auf diese Weise kann ein hoher Anteil an Mutterboden im Plangebiet verbleiben.
- Ebenfalls wird darauf verwiesen, dass die gesetzlichen Vorschriften zum Bodenschutz, insbesondere während der Bauphase, zu berücksichtigen sind und die Auswirkungen auf den Boden minimieren können, z. B. sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens, ordnungsgemäße Separierung unterschiedlicher Eignungsgruppen des Bodens, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren.

### 8.5.3 Fachbeitrag Bodenschutz

Im Rahmen des Fachbeitrags Bodenschutz erfolgte auf der Basis der *„Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen* (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018 als rechtlicher Grundlage eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden. Gemäß § 2 Abs. 4 KV soll, soweit möglich, eine schutzgutbezogene Kompensation im Sinne der in § 7 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG genannten Naturgüter, insbesondere auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen.

Das Ergebnis des Fachbeitrags Bodenschutz stellt dar, welche Wertstufenverluste bzw. Verluste an Bodenwerteinheiten sich mit Umsetzung der Planung ergeben. Dabei wurden auch geplante Minimierungsmaßnahmen (u.a. Ökokontomaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet) innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Als fachliche Grundlage für die Eingriffsbewertung sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs dient dabei die vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie herausgegebene Schrift *„Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“*<sup>14</sup>.

Im Ergebnis des Gutachtens beträgt der gesamte Wertstufenverlust für das Schutzgut Boden 64,39 Bodenwerteinheiten (BWE).

Durch die innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorgesehenen Maßnahmen, hier Dachbegrünung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, CEF-Maßnahme sowie externe Ökokontomaßnahmen, kann in Summe ein Ausgleich von 11.58 BWE erzielt werden.

Es verbleiben somit weiterhin **52,83 BWE**, die auszugleichen sind.

Diese wurden wie in Ökologische Wertpunkte (Arten / Biotope) umgerechnet. Für das Schutzgut Boden wurde ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von **105.724 Wertpunkten** ermittelt. Diese werden schutzgutübergreifend, im Rahmen der Ökokontomaßnahme, ausgeglichen.

---

<sup>14</sup> Stand Juni 2023

## 8.6 Belange der Landwirtschaft

Durch die Umsetzung der Planung werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Ertragszahlen zwischen 50 und 85 in Anspruch genommen.

Die Flächen sind bereits in den Plänen der Landesplanung sowie in der vorbereitenden Bauleitplanung (wirksamer Flächennutzungsplan) als Vorranggebiet „Siedlung Planung“ bzw. als zukünftige Wohnbauflächen dargestellt. Diese Darstellungen berücksichtigen bereits, dass durch die Entwicklung innerhalb des Plangebiets eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche Linters erfolgt und der gewählte Standort die bisherige Ortsteilentwicklung mit einem Schwerpunkt nördlich der B 417 sinnvoll fortsetzt. Zudem weist das Plangebiet aufgrund der Lage an der B 417 eine sehr gute verkehrliche Anbindung auf, ohne bestehende Siedlungsbereiche Linters verkehrlich zusätzlich zu belasten.

Alternativstandorte innerhalb Linters für die geplante Flächenentwicklung stehen nicht zur Verfügung (vgl. Kap. 2). Auch verfügt Linter lediglich über einen geringen Anteil an freien Baulücken. Da sich diese jedoch in privatem Eigentum befinden, ist eine Mobilisierung der Baulücken durch die Stadt Limburg an der Lahn und damit die zur Verfügungstellung als kurzfristig bebaubare Grundstücke nicht gegeben.

Anderweitige Flächenentwicklungen mit Anschluss an die bestehende Siedlungslage Linters würden ebenfalls zur Inanspruchnahme entweder von Waldflächen oder von landwirtschaftlichen genutzten Flächen mit mittleren bis hohen Ertragszahlen führen. Zwar grenzen nördlich an die bestehende Siedlungslage landwirtschaftliche Flächen mit geringen Ertragszahlen an, aufgrund fehlender Erschließungsansätze sowie der Nähe zu Bundesautobahn 3 wird jedoch in diesem Bereich von einer Siedlungsentwicklung abgesehen.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich zudem überwiegend in städtischem Eigentum. Die Pachtverträge mit den Landwirten wurden 2022 gekündigt. Zudem ist es vorgesehen, in Kürze das zur Umsetzung der Planung erforderliche Umlegungsverfahren einzuleiten.

Laut Statistischem Landesamt Hessen wurden 2016 ca. 1.902 ha des Stadtgebiets Limburg für die Landwirtschaft genutzt. Der Verlust von 8,7 ha entspricht etwa 0,45 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen Limburgs und ist damit gering.

Eine Bedarfsdarlegung an weiteren Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Limburg an der Lahn enthält das Kapitel 1.2.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Deckung der bestehenden sowie zukünftigen Wohnraumbedarfe in Linter sowie in der Gesamtstadt Limburg an der Lahn (vgl. Kap. 1.2), der siedlungsstrukturellen Lage sowie des geringen Anteils des Plangebiets an den landwirtschaftlichen Gesamtflächen im Stadtgebiet Limburgs wird die Inanspruchnahme als vertretbar eingestuft bzw. ist diese erforderlich.

Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen für den Nachweis des erforderlichen Ausgleichs werden nicht in erheblichem Maße in Anspruch genommen. Durch den Nachweis des erforderlichen Ausgleichs durch den Ankauf von Ökopunkten (vgl. Kap. 8.4.3) wird auf die zusätzliche Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen im Siedlungsgebiet Limburgs verzichtet.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist zwar eine artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche erforderlich, die jedoch an eine bestehende Maßnahme des Bebauungsplans „Auf dem Oberfeld“ anschließt. Durch die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt damit ebenfalls keine

zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, da beide Maßnahmen zusammen auf einem Flurstück umgesetzt werden können.

## **8.7 Belange der technischen Infrastruktur**

### Versorgung

Das Plangebiet ist im Bestand noch nicht mit Trink- / Löschwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erschlossen.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind daher entsprechende Leitungsnetze über Anschlüsse an die Bestandsnetze herzustellen und innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach Ausbau der entsprechenden Infrastruktur durch die im angrenzenden Gebiet „Töpfer Erde“ bestehenden Wasserversorgungsleitungen sichergestellt. Im Plangebiet selbst verlaufen zwei Bestandsleitungen, eine Leitung von West nach Ost (Fortführung "Willy-Lehnes-Ring“) sowie eine am östlichen Rand des nördlichen Teilbereichs, die zu erhalten oder bei Bedarf im Zuge der Entwicklung des Plangebietes zu verlegen sind.

Die Gasversorgung des Plangebiets ist durch die im angrenzenden Gebiet „Töpfer Erde“ bestehenden Gasversorgungsleitungen und von Norden sichergestellt. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft zudem eine bestehende Mitteldruckleitung.

Auch die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der angrenzenden Gebiete sichergestellt werden. Auch hier verlaufen am östlichen Plangebietsrand sowie mittig im Plangebiet Bestandsleitungen, die zu erhalten oder bei Bedarf im Zuge der Entwicklung des Plangebietes zu verlegen sind. Mit dem Versorgungsträger sind bei Bedarf geeignete Standorte für Trafostationen festzulegen und herzustellen. Entsprechende Stationen sind als Nebenanlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets zulässig.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist über den Anschluss bzw. die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze eine ausreichende Versorgung der zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

### Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz sicherzustellen. Zur Löschwasserversorgung sind an geeigneten Stellen Überflurhydranten nach DIN 3222 oder Unterflurhydranten nach DIN 3221 einzubauen. Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Straße gerichtet einzubauen. Die genaue Lage der erforderlichen Überflurhydranten kann im Zuge der an das Bauleitplanverfahren anschließenden Fachplanungen (u.a. Straßenausbauplanung) festgelegt werden.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge für einzelne Bauvorhaben nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden kann, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme durch den jeweiligen Bauherrn vorzusehen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Alle Gebäude sind so an den öffentlichen Verkehrsraum anzuschließen, dass sie mit Brand- und Umweltschutzfahrzeugen der Feuerwehr sowie Rettungsmitteln erreicht werden können. Als Entscheidungshilfe für die Flächen und Radien für die Feuerwehr ist DIN 14090 heranzuziehen, jedoch ausgelegt für eine Belastung von 18 t und einem Lichtraumprofil von 4 m.

#### Abwasser- / Niederschlagsentwässerung

Im Bereich des Plangebiets ist kein Entwässerungssystem vorhanden. Es verläuft lediglich mittig im Plangebiet ein Kanal, der an das bestehende Kanalnetz in der Straße „Töpfer Erde“ anbindet. Der bestehende Kanal ist im Zuge der Entwicklung des Plangebietes zu verlegen.

Es ist davon auszugehen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über Verdunstung und Versickerung im Bereich der unversiegelten Flächen bzw. im Bereich der bestehenden versiegelten Flächen über oberflächigen Abfluss in die seitlich angrenzenden unversiegelten Flächen dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

Die angrenzenden Siedlungsflächen führen das Schmutz- und Niederschlagswasser über das dort bestehende Mischsystem in nördliche Richtung ab.

Zukünftig wird sich durch die Bebauung und Versiegelung insb. im Bereich der Verkehrsflächen sowie der zukünftigen privaten Baugrundstücke eine Zunahme des Versiegelungsgrades und damit des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser einstellen.

Zur Klärung des möglichen Umgangs mit dem zukünftig im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser sowie zur Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Hessischen Wassergesetzes wurde eine Entwässerungsstudie<sup>15</sup> zum Bebauungsplan erstellt. Im Rahmen der Studie wurden drei mögliche Varianten zur Entwässerung untersucht und bewertet. Nachfolgend wird die Vorzugsvariante dargestellt. Die anderen Varianten können dem Gutachten entnommen werden.

Zielsetzung der Gebietsentwicklung ist die zukünftige Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem vorzunehmen. Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird über ein herzustellendes Kanalnetz abgeleitet und den städtischen Entwässerungsanlagen zugeführt. Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers verbleiben unter Berücksichtigung der Zielsetzung lediglich die Möglichkeiten des Rückhalts, der Verdunstung bzw. der Versickerung. Nach der Vorzugsvariante soll das auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser über ein Mulden-Rigolen-System entwässert werden. Auf diese Weise wird anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen, gespeichert, verdunstet und versickert, anstatt es direkt der Kanalisation zuzuführen.

Das auf den zukünftigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System (Grünbuchten, Baumbeete, Grünachsen) entwässert. Das in den Mulden gesammelte Niederschlagswasser kann dort bereits teilweise verdunsten. Durch eine belebte Bodenschicht wird das Wasser in eine unter den Mulden liegende Rigole geleitet. Dort wird es zurückgehalten und versickert langsam.

---

<sup>15</sup> Re2Area (01/2023): Limburg an der Lahn/ Ortsteil Linter – Entwässerungsstudie Neubaugebiet „Am Kirberger Weg“; Heidelberg.

Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser, dass auf den privaten Grundstücksfläche anfällt, ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst bis zu einem 10-jährlichen Regenereignis vollständig durch ein Mulden-, Mulden-Rigolensystem oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern – soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die Bemessung der Anlagen muss gemäß DIN1986/100 erfolgen.

Bei einem Starkregenereignis (> 10-jährliches Regenereignis) ist der Notüberlauf der privaten Entwässerungsanlagen an die städtischen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung anzuschließen. Von dort wird das Wasser über das straßenbegleitende Mulden-Rigolen-System (Grünbuchten, Baumbeete, Grünachsen) in Richtung Vorflut Linterbach abgeleitet. Um das Überflutungsrisiko so gering wie möglich zu halten, ist es wichtig durch Geländemodellierung ein Gefälle zu schaffen, welches das Wasser in die Mulden leitet und bei Einstau des Mulden-Rigolen-Systems einen Abfluss in Richtung Nordosten (Linterbach) ermöglicht.

Aufbauend auf der gewählten Vorzugsvariante zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden beispielhafte hydraulische Berechnungen zur Größe der erforderlichen mittleren Versickerungsflächen bzw. zum Speichervolumen der Mulde-Rigolen-Systeme erstellt. Die Ermittlung erfolgte sowohl für das gesamte Plangebiet als auch getrennt für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die privaten Grundstücksflächen.

Eine abschließende hydraulische Berechnung kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung / Straßenplanung erfolgen.

## 9 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt 8,7 ha, die sich in der nachfolgenden Weise auf die Flächennutzungen aufteilen (gerundet):

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil in Prozent
Allgemeines Wohngebiet – Teilbaugebiet WA1	6.023 m <sup>2</sup>	6,9 %
Allgemeines Wohngebiet – Teilbaugebiet WA2	5.921 m <sup>2</sup>	6,7 %
Allgemeines Wohngebiet – Teilbaugebiet WA3	6.703 m <sup>2</sup>	7,7 %
Allgemeines Wohngebiet – Teilbaugebiet WA4	5.206 m <sup>2</sup>	5,9 %
Allgemeines Wohngebiet – Teilbaugebiet WA5	2.188 m <sup>2</sup>	2,5 %
Allgemeines Wohngebiet – Teilbaugebiet WA6	27.082 m <sup>2</sup>	30,9 %
Mischgebiet - MI	3.176 m <sup>2</sup>	3,6 %
Straßenverkehrsfläche	13.770 m <sup>2</sup>	15,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.007 m <sup>2</sup>	2,3 %
Öffentliche Grünflächen	14.598 m <sup>2</sup>	16,7 %
Private Grünfläche	773 m <sup>2</sup>	0,2
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>87.446 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>



## **II MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

### **1 Bodenordnung**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Grundstückssituation ist ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff BauGB erforderlich.

### **2 Kosten**

Der Stadt Limburg entstehen mit dem Bebauungsplanverfahren, u.a. zur Erstellung von Gutachten, sowie nachfolgend mit der Umsetzung der Planung, insb. zur Herstellung der erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließung, Kosten.

Welche Kosten der Stadt Limburg a. d. Lahn aus dem Vollzug des Bebauungsplans genau entstehen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmbar.

### **III UMWELTBERICHT**

*Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan liegt als eigenständiges Dokument vor.*

#### IV FACHPLANUNGEN UND GUTACHTEN


1. Zentrum für integrierte Verkehrssysteme ZIV (08/2023): Verkehrsgutachten „Am Kirberger Weg“, Limburg Linter; Darmstadt.
2. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer (12/2023): Bauleitplanung der Stadt Limburg, „Am Kirberger Weg“, Limburg-Linter; Ehringshausen.
3. Planungsbüro Stadt und Freiraum (01/2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Am Kirberger Weg" und zur 71. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes für den Planbereich "Am Kirberger Weg" der Stadt Limburg, Stadtteil Linter; Limburg.
4. Re2Area (01/2023): Limburg an der Lahn/ Ortsteil Linter – Entwässerungsstudie Neubaugebiet „Am Kirberger Weg“; Heidelberg.
5. PCU Partnerschaft (03/2024): Fachbeitrag Bodenschutz zum Bebauungsplan „Am Kirberger Weg“; Saarbrücken.
6. Posselt & Zickgraf Prospektion (10/2023): Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Linter, Stadt Limburg, Landkreis Limburg-Weilburg – Magnetometerprospektion – Abschlussbericht; Marburg.

Limburg a. d. Lahn, den 06.05.2024

Der Magistrat

Der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag  


(Dipl.-Geogr. Eva Struhalla)

Amtsleiterin Stadtentwicklungsamt