

Begründung zum Bebauungsplan "Blumenrod - Zentraler Bereich" der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn gemäß § 9 (8) BauGB

1. Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens

Das Gebiet des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes wird bereits durch Bebauungspläne ausgewiesen. Es handelt sich hierbei einerseits um den Bebauungsplan Wohnstadt Limburg "Blumenrod" erster Bauabschnitt, genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 7. Juli 1967 und andererseits um den Bebauungsplan Wohnstadt Limburg "Blumenrod - Zentraler Bereich", genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt, mit Verfügung vom 2. September 1969.

Der erstgenannte Bebauungsplan erstreckt sich nur teilweise auf das jetzige Plangebiet, und zwar der Teilbereich zwischen Zeppelinstraße, Holzheimer Straße und Erfurter Straße. Die Festsetzung dieses Bebauungsplanes für den besagten Bereich ist allgemein gehalten und beinhaltet lediglich die Bestimmung Zentrumsbereich, Baugrundstücke für Wohnfolgeeinrichtungen, mit dem weiteren Hinweis, eine Unterteilung würde im Rahmen der weiteren Planung erfolgen.

Die allgemein gehaltene Flächensignatur des Bebauungsplanes ist durch Schrifteintragungen konkretisiert. Diese Eintragungen lauten:

Sondergebietszentrum
Landeszentrum nördlicher Teil
Öffentliche Einrichtungen
Wohnfolgeeinrichtungen
Behördenhaus Land Hessen.

Festsetzungen über den Gebietscharakter über Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Baulinien, Baugrenzen usw. sind nicht enthalten.

Der ebenfalls angesprochene Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 erstreckt sich über den Planbereich des neuen Bebauungsplanes, beinhaltet also sowohl den nördlichen, wie auch den südlichen Bereich an der Zeppelinstraße. Im Gegensatz zu dem erstgenannten Bebauungsplan wird die Festsetzung des zweiten Bebauungsplanes konkretisiert in Sondergebiet Ladenzentrum mit unterschiedlichen Ausnutzungs- und Geschosfestsetzungen, Gemeinbedarfsfläche für Kirche, Gemeindesaal und Kindergarten, sowie ein Baugrundstück für ein öffentliches Verwaltungsgebäude mit dem Zusatz Behördenhaus Land Hessen.

Beiden Bebauungsplänen ging keine Flächennutzungsplanung voran. Wegen der teilweise widersprüchlichen Aussagen der Bebauungspläne und einer vollzogenen Bebauung im Gegensatz zu den Ausweisungen der Bebauungspläne sind deren Festsetzungen obsolet geworden. Hinzu kommt, daß die Größe der ausgewiesenen Sondergebiete insgesamt ein Potential darstellen, welches unter dem Zeitgeist der 60er Jahre zustande gekommen ist und aus heutiger Sicht gesehen sogar unter regionalplanerischen Gesichtspunkten beurteilt werden müßte und sicherlich auch dort erhebliche Bedenken verursachen würde.

...

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1969 erstrecken sich vom Gebietstyp auf alle Geschosse ohne geschosswise Differenzierungen zu treffen. So sind in dem betreffenden Bebauungsplan beispielsweise Sondergebiete ausgewiesen, mit bis zu neugeschossiger zulässiger Bauweise. Es hat sich in den zurückliegenden Jahren seit Erstellung der Bebauungspläne eine tatsächliche Entwicklung dahingehend vollzogen, daß in einigen Teilbereichen überhaupt keine Sondernutzung vorherrscht, in anderen hingegen lediglich eine erdgeschossige Ladennutzung und eine darüberliegende mehrgeschossige Wohnnutzung. Die Geschäftseinrichtungen im Planbereich bedingen aus planungsrechtlicher Perspektive keine Sondergebietsausweisung, sie sind in ihrer Größenordnung durchweg auch in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten durchaus zulässig.

Diese Gründe sind es im wesentlichen, die es angeraten erscheinen lassen, Rechtssicherheit dadurch herzustellen, daß diese Bebauungspläne ersetzt werden durch einen neuen Bebauungsplan mit Festsetzungen ausgehend von der tatsächlichen Nutzung und einem Nutzungspotential, das sich in diesen Rahmen einfügt.

2. Standortseitige Voraussetzungen - Infrastruktur

Im Planbereich befinden sich an Infrastruktureinrichtungen Kindergarten, Ärzte, eine Apotheke, Gaststätten, Geschäfte, eine Postfiliale, eine Bankfiliale und ein Gemeindezentrum.

Die Anbindung erfolgt über Stadtstraßen unmittelbar an die klassifizierten Verkehrswege, Zeppelinstraße (Kreisstraße) und Holzheimer Straße (Landesstraße). Für den öffentlichen Personennahverkehr bestehen durch direkte Anbindungen an das Busnetz der Stadtlinie beste Erschließungsvoraussetzungen.

3. Einfügung in Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Blumenrod - Zentraler Bereich" wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg entwickelt.

4. Einfügung in die Regionalplanung

Die geplanten Ausweisungen entsprechen den regionalplanerischen Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes.

5. Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes - Nutzung der umliegenden Gebiete -

Im Planbereich sind folgende Nutzungen anzutreffen:

In der Erdgeschoßebene der Gebäude an der Holzheimer Straße Ladennutzungen, in den darauffolgenden Obergeschossen größtenteils Wohnnutzung, teilweise auch Arztpraxen und ärztliche Folgeeinrichtungen. Im südlichen Planbereich ausschließlich Wohnnutzung, im westlichen Bereich Ecke Holzheimer Straße, Zeppelinstraße eine Sämereiengroßhandlung. Im nördlichen Bereich zur Erfurter Straße der Kindergarten und unmittelbar an die Erfurter Straße angrenzend

eine dreigeschossige Wohnbebauung, daran angrenzend ein Gebäude mit erdgeschossiger Ladennutzung, Bank- und Postfiliale und darüberliegender Wohnnutzung.

An den Planbereich grenzen folgende Gebiete an:

nördlich: Wohngebiet

westlich: Holzheimer Straße (Landesstraße)

südlich : Wohngebiet

östlich : Wohngebiet

Eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungsformen ist durch die geplanten Ausweisungen nicht gegeben. Die Baugebietsgliederung und Abstufung entsprechend der Baunutzungsverordnung ist gewährleistet.

6. Geplante Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Für die Ausweisung der größten Teils vorhandenen Wohnbauflächen wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung überschreitet bei den vorhandenen Grundstücken und Gebäuden die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO zum Teil erheblich. Für diese bebauungsplanseitig lediglich dem Bestand entsprechend nachvollzogenen Festsetzungen reklamieren wir besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 (10 BauNVO). Es ist auch heute noch nachvollziehbar, daß die in den 60er Jahren durchgeführte Bauleitplanung für die Erschließung der sog. Wohnstadt "Blumenrod" dem Zeitgeist entsprechenden planerischen Zielvorgaben huldigte. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wurde seinerseits ganz bewußt vermeidliche städtebauliche Schwerpunktbildungen, sog. Dominanten, geschaffen. Ungeachtet dessen, daß wir heute andere Beurteilungsmaßstäbe anlegen, wird man sehen müssen, daß die vorgenommenen Ausweisungen und damit einhergehend die durchgeführte Bebauung auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes unter Beteiligung der Landes- und Bundesregierung zustande gekommen sind. Dies soll keine nachträgliche Rechtfertigung sein, allerdings werden die vorgenommenen Ausweisungen unter diesem Hintergrund deutlicher nachvollziehbar.

Sinn und Zweck der nunmehr durchgeführten Bauleitplanung ist es auch gerade, diese Geschoßfestsetzungen als Maximalwerte festzuschreiben, wo sie ausgehend von der "alten Bauleitplanung" tatsächlich erreicht wurden, dort aber spürbar herunterzusetzen, wo eine Ausnutzung in diesem Umfang noch nicht erfolgt ist. Gegenüber der sog. "alten Bauleitplanung" ergibt sich insoweit ein Spannungsausgleich dahingehend, daß im Gesamtbereich das Nutzungspotential wesentlich heruntergesetzt wurde.

Außerdem stehen für die teilweise zweifellos feststellbare hohe Verdichtung geeignete Ausgleichsräume zur Verfügung. Ausgleichsraum ist einerseits die in fußläufiger Entfernung an das Baugebiet anschließende sog. freie Feldflur und andererseits auch der

Grüngürtel Großbachtal, der sich durch die Wohnbebauung der Wohnstadt "Blumenrod", hindurchzieht.

Mittlerweile ist im Eckbereich Zeppelinstraße, Bodelschwinghstraße ein Kirchen- und Pfarrzentrum für die Wohnstadt "Blumenrod" errichtet. Ausgehend aus dem Flächennutzungsplan bis hin in den nun vorliegenden Bebauungsplan ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechenden Zusatzsymbolen für die nähere Zweckbestimmung ausgewiesen worden.

Die Fläche an der Holzheimer Straße, die ehemals als Gemeinbedarf ausgewiesen war, mit dem Zusatz Behördenhaus Land Hessen, wird im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Zusatz, daß gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude für Altenwohn- und Pflegeanlagen zulässig sind, da die Kreisstadt Limburg a.d. Lahn an diesem Standort eine solche Anlage favorisiert, zumal das Land Hessen nicht mehr an seinen Planungen der Errichtung eines Behördenhauses festhielt, festgesetzt. Die Festsetzung allgemeinen Wohngebiet erstreckt sich auch auf das Grundstück des Kindergartens und der ehemaligen Notkirche. Dies deshalb, weil der Kindergarten eine allgemeine zulässige Anlage im allgemeinen Wohngebiet darstellt, die besagte Notkirche mit Errichtung des Pfarrzentrums Blumenrod ihre Zweckbestimmung eingebüßt hat. Der Bebauungsplan beinhaltet demzufolge für das Grundstück eine planerische Zielvorgabe, nämlich die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes.

Im Eckbereich Holzheimer Straße, Zeppelinstraße ist die Firma Samenmull seit Jahrzehnten ansässig. Dieses Unternehmen mit direkter verkehrsseitiger Anbindung an die Zeppelinstraße ohne sonstige Erschließungsauswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet ist Bebauungsplan ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies ist die bauleitplanerische Zielkonzeption der Stadt Limburg.

Bei dem Betrieb Firma Samenmull handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der nach § 4 (§ 3 Nr. 2) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist. Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wird von dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit des nicht störenden Gewerbebetriebes durch den Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

7. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Gebietes ist durch endgültig fertiggestellte Straßen verkehrsseitig sichergestellt. Es sind auch ebenfalls endgültig fertiggestellte öffentliche und private Stellflächen für Pkw vorhanden. Abgeschlossen ist auch die Erschließung mit Wasser, Strom und Gas. Auch eine ordnungsgemäße Entwässerung in das Abwassersystem der Stadt Limburg, einmündend in die Verbandskläranlage, ist gewährleistet.

8. Begrünung

Da es sich bis auf wenige Ausnahmen um ein vollständig erschlossenes, und in seiner Entwicklung auch abgeschlossenes Gebiet handelt, können grünordnerische Festsetzungen mit realistischer

Perspektive nur noch bedingt in die Bauleitplanung Eingang finden. Deshalb setzt der Bebauungsplan für die noch zur Bebauung anstehenden Grundstücke Pflanzgebote fest. Insbesondere zur Holzheimer Straße und zur Zeppelinstraße sollen hochstämmige Baumanpflanzungen vorgenommen werden. Dort, wo es noch möglich ist, sollen auch in Zukunft Baumanpflanzungen im Planbereich erfolgen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne eines Umlegungsverfahrens sind nicht mehr notwendig, da auf der Basis der "alten Bebauungspläne" bereits ein Umlegungsverfahren durchgeführt wurde. Durch Änderung der Zielvorgaben bei den wenigen noch nicht bebauten Grundstücken kann es erforderlich werden, andere Grenzregelungen zu suchen. Hier sind dann entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes diese Voraussetzungen über Grundstücksteilungen bzw. Grenzregelungen zu schaffen.

10. Kostenschätzung

Für die Erschließung des Baugebietes werden als öffentliche Vorhaltinvestitionen keine Kosten mehr erwartet. Dies deshalb, weil die gesamte öffentliche Erschließungsanlage im Planbereich bereits fertiggestellt ist.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an vorhandene, ausreichend dimensionierte öffentliche Ver- und Entsorgeeinrichtungen gewährleistet.

12. Nutzung von Solarenergie

Die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie sind gegeben. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen, welche die Um- oder Einstellung auf neue Technologien, auch auf Solarenergie erschweren, oder gar unmöglich machen würden.

13. Entschädigung

Entschädigungsvoraussetzungen gemäß §§ 40 - 44 BauGB werden von der Stadt Limburg nicht gesehen. Auch im Hinblick auf die bestehenden Bebauungspläne aus den Jahren 1967 und 1969 ergeben sich keine Voraussetzungen für Entschädigungsleistungen, da wir davon ausgehen, daß diese Bebauungspläne im Zuge einer gerichtlichen Überprüfung ohnehin kein Bestand hätten, und weiterhin, daß gemäß § 15 BauNVO eine weitere Gebäudeerhöhung oder Konzentration ohnehin nicht zulässig wäre. Wir sind auch insbesondere der Meinung, daß die bezeichnete Bauleitplanung aus den Jahren 1967 und 1969 es am Gebot der sachgerechten Abwägung, vor allem im Hinblick auf die Gesichtspunkte der gegenseitigen Rücksichtnahme, mangeln läßt.

14. Quantitative Analyse zum Bebauungsplan "Blumenrod - Zentraler Bereich"

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gesamte Fläche | 37.205 m ² | 37.205 m ² |
| davon | | |
| allgemeines Wohngebiet (WA) | | 27.299 m ² |
| Gemeinbedarfsfläche | | 3.896 m ² |
| Verkehrsfläche | | 6.050 m ² |

Limburg a.d.Lahn, den 16.02.1989

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a.d.Lahn
Im Auftrag

A. Richard

(Dr. Richard)
1. Stadtrat