



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Blumenrod, I. Bauabschnitt“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

BGB1-BLU.DOC

Begründung
zum Bebauungsplan
„Blumenrod, I. Bauabschnitt“

Inhalt:

- 1. Lage des Geltungsbereiches**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen**
 - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn**
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**
- 4. Bestand**
- 5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**
 - 5.2 Städtebauliche Festsetzungen**
 - 5.3 Erschließung**
 - 5.4 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 5.5 Gestalterische Festsetzungen**
- 6. Bodenordnung**

1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Innenstadt der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn. Der Geltungsbereich wird weitläufig eingegrenzt

- im Westen durch die Stadt- und Landesgrenze nach Diez
- im Süden durch die Holzheimer Straße und die Zeppelinstraße
- im Osten durch die Parkanlage entlang des Großbaches sowie
- im Norden durch die Freihaltetrasse der geplanten Südumgehung.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung des Limburger Wohnviertels Blumenrod. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die in den 60er Jahren entstandene städtebauliche und architektonische Einheit des Wohngebietes zu sichern.

Bislang wurde der Bereich Blumenrod überplant durch den Bebauungsplan „Wohnstadt Limburg- Blumenrod, I. Bauabschnitt“ aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan wurde aus einem Architektenwettbewerb aus den 60er Jahren entwickelt mit dem Ziel der Schaffung eines Wohngebietes mit Geschößwohnungsbauten und Einfamilienwohnhäusern. Mit dem Bebauungsplan „Wohnstadt Limburg-Blumenrod, I. Bauabschnitt“ wurde eine Bausatzung beschlossen, die strenge gestalterische Festsetzungen beinhaltete. Durch den Bebauungsplan sowie die dazugehörige Bausatzung entstand ein unverwechselbares Wohngebiet mit einer städtebaulichen und architektonischen Einheit.

Aufgrund eines Fehlers in der Hauptsatzung der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn zum Zeitpunkt der Verkündung des Bebauungsplanes kann dieser nicht mehr angewandt werden. Dieser Sachverhalt, der auch eine Reihe von weiteren Bebauungsplänen betrifft, wurde der Stadtverordnetenversammlung am 2.11.1992 mitgeteilt. Seitdem wurden Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Da § 34 BauGB lediglich die Einfügbarkeit eines Bauvorhabens vorsieht, sind die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen strengen gestalterischen Festsetzungen nicht in diesem Umfang durchsetzbar. Im Bereich der Flachdachgeschößwohnungsbauten wurden Aufstokkungen durchgeführt, die zu Protesten in der Wohnbevölkerung führten. Mit den Aufstokkungen wurde befürchtet, daß eine weitere Verdichtung zu sozialen Spannungen führen könne. Dies bewog die Stadt Limburg, einen Bebauungsplan in Anlehnung an den nicht mehr anwendbaren Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 aufzustellen.

Hierbei wurde sowohl städtebaulichen Gesichtspunkten als auch der Ablehnung einer weiteren Verdichtung durch die dort lebenden Bürger Rechnung getragen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen von 1995 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche „Bestand“ aus. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepaßt.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn von 1983 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche „Bestand“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Falls jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder dem Magistrat der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn, Untere Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines Bergwerkfeldes, in dem jedoch kein Bergbau umgegangen ist.

Im Bereich Blumenrod, I. Bauabschnitt, befindet sich eine Altablagerung, die ehemalige Deponie der Fa. Ohl. Die Altablagerung ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt unter der Schlüsselnummer 533 009 030 040 000 027 erfaßt. Gemäß dem Erlaß des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Energie vom 12.01.1987 (Staatsanzeiger 5/87, S. 225: Bauliche Nutzung von Altablagerungen, Ziffer 1.3) dürfen Altablagerungen aufgrund einer möglichen Gefährdung nicht bebaut werden. Im Einzelfall kann die zuständige Behörde einer Bebauung zustimmen, wenn durch ein Gutachten eindeutig nachgewiesen wird, daß eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Die Fläche der Altablagerung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Bestand

Das Plangebiet ist weitestgehend mit Wohnbebauung bebaut. Das Plangebiet ist in weiten Teilen geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäusern. Diese sind als freistehende Einzelhäuser als auch als Gruppen- und Reihenhäuser vorzufinden. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße im Osten des Plangebietes sowie entlang der Mährisch-Neustädter-Straße und dem Marienbader Ring befinden sich größere Mehrfamilienhäusern von Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Es

bestehen hauptsächlich Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Aufstockungen und Anbauten. Vereinzelt bestehen kleine Baulücken, die auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB bebaubar sind.

Das Wohngebiet ist bereits ausreichend erschlossen, umfangreichere Grünstrukturen sind lediglich östlich des Plangebietes im Großbachtal vorzufinden.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht weitestgehend dem des nicht mehr anwendbaren Bebauungsplanes aus dem Jahre 1967. Lediglich die Grünanlage im Osten, der Bolzplatz südlich des Plangebietes sowie das Altenzentrum im Südwesten des Plangebietes wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Hier besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung bzw. der Flächenbevorratung zur Zeit kein Planbedarf.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der tatsächlich vorzufindenden Nutzungsart sowie der Zielsetzung des rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplanes.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem des zur Zeit vorzufindenden Bestand. Auf diese Weise können Aufstockungen durch Vollgeschosse vermieden werden, die nach § 34 Baugesetzbuch aufgrund der räumlichen Nähe von mehrgeschossigen Mietwohnungsbau genehmigungsfähig wären.

Firsthöhen

Zur Regelung von Dachaufstockungen in Form von Nichtvollgeschossen ist die Festsetzung von Firsthöhen unabdingbar.

Die Firsthöhe im Bereich der eingeschossigen Einfamilienhäuser wird auf 8 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Aufstockung von Flachdachbauten durch geneigte Dächer. Da die Dachneigung auf genau 30° festgesetzt wird, ist die Errichtung von Drempel möglich, um den Dachraum als Wohnraum nutzen zu können. In der Rei-

henhausanlage Karlsbader Straße sowie in den Hausgruppen Erfurter Straße, Leipziger Straße, Sauerlandstraße und Odenwaldstraße wurden bereits Aufstockungen realisiert, so daß im Zuge der Wiederherstellung einer städtebaulichen Einheit in der Dachlandschaft weitere Aufstockungen zugelassen werden.

Im Bereich der Mährisch-Neustädter-Straße, wo bislang noch keine Aufstockungen der zweigeschossigen Flachdachreihen Häuser erfolgt sind, werden weiterhin Flachdächer zwingend vorgeschrieben, um Asymmetrien in der Dachlandschaft zu verhindern (siehe hierzu Kapitel 5.5). Die Firsthöhe wird dort auf 6 m begrenzt.

Im Bereich der zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern wird die Firsthöhe auf 11 m begrenzt. Auch hier ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoß möglich, da die Dachneigung entsprechend des Bestandes auf max. 30 bzw. 35° begrenzt ist. Die Festsetzung ermöglicht jedoch nur eine leichte Erhöhung über dem Bestand.

Im Bereich der Geschößwohnungsbauten werden Dachaufbauten lediglich 1,5 m über dem Bestand festgesetzt. Hiermit wird die Möglichkeit geschaffen, die entwässerungstechnisch problematischen Flachdächer baulich zu sanieren, indem ein geneigtes Dach mit max. 1,5 m über dem Bestand errichtet werden kann. Dies betrifft die Gebäude Karlsbader Straße 1 und 2, Marienbader Ring 53, 55, 57, Brünnerstraße 20 - 26, Berliner Straße 1, 3, 5, 7, 9 sowie Friedrich-Ebert-Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 und 28.

Aufgrund der recht bewegten Topographie sowie der Grundflächengestaltung der Mehrfamilienhäuser wird als Bezugspunkt der Firsthöhe die absolute Höhe über Normalnull festgesetzt, um Interpretationsmöglichkeiten und somit Spielräume zur Berechnung der Gebäudehöhen auszuschließen.

Somit ergeben sich sehr differenzierte Firsthöhenfestsetzungen. Aufgrund des bereits vorhandenen, verdichteten Geschößwohnungsbaus soll eine weitere Verdichtung durch Schaffung von Wohnraum in den Dachgeschossen verhindert werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Ordnung von Neu- und Anbauten werden Baugrenzen sowie Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Im Bereich der Reihenhäuser wird seitliche und rückwärtige Anbaumöglichkeit durch ein entsprechend großes Baufenster ermöglicht. Die Erweiterung von vorhandenen Einfamilienhäusern wird zugelassen, um den Eigenheimbesitzern die Möglichkeit zur individuellen Erweiterung ihres Wohn- und Lebensraumes zu gewährleisten. Aufgrund der hohen Grundstücks- und Baukosten ist es für viele junge Familien oft nicht möglich, ein eigenes Haus zu kaufen oder zu bauen. Sie sind auf Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Elternhauses angewiesen.

Im Bereich des Geschößwohnungsbaus werden lediglich geringfügige Anbaumöglichkeiten z.B. durch Balkonanlagen, Wintergärten, Aufzugsanlagen etc. gewährleistet. Eine weitere Verdichtung im Mietwohnungsbau ist aufgrund des bestehenden

ausgewogenen Verhältnisses von Geschößwohnungsbau zu Eigenheimen nicht erwünscht.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen, weiterhin ist es mit Wasser, Gas und Strom versorgt. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit der Regelung der Erschließung.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan dient lediglich der Sicherung einer städtebaulichen und architektonischen Ordnung eines vorhandenen Wohngebietes. Grundsätzlich sind Vorhaben unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 Baugesetzbuch zulässig. Zusätzliche Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Somit ist nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu rechnen. Weiterhin wird durch den durch das Bau- und Raumordnungsgesetz in das Baugesetzbuch neu aufgenommene § 1 a, Abs. 3, Satz 4 nunmehr klargestellt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dort heißt es: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“*.

Zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes werden vorhandene Grünanlagen als öffentliche Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung sowie vorhandene Kinderspielplätze als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Zur Sicherung des Gehölzbestandes werden die vorhandenen standortgerechten Laub- und Obstbäume als zu Erhalten festgesetzt. Weiterhin wird zur Verbesserung der Gehölzstruktur vereinzelt das Anpflanzen weiterer Laubbäume festgesetzt. Die Pflanzungen tragen zur Aufwertung des Ortsbildes und somit zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Aufgrund der vorzufindenden dichten Baustruktur ist jedoch nur vereinzelt das Anpflanzen weiterer Bäume möglich.

Im Bereich der Mährisch-Neustädter-Straße, der Holzheimer Straße sowie der Friedrich-Ebert-Straße sollen auf den Privatgrundstücken weitere straßenbegleitende Bäume zur Vervollständigung einer Alleenreihe angepflanzt werden.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Um das Gesamtbild des Wohngebietes Blumenrod zu wahren, werden in Anlehnung an die Bausatzung aus dem Jahre 1960 gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach müssen sich Vorhaben in das Gesamtbild des Stadtteiles Blumenrod einfügen.

Seit der Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Entwicklung von Blumenrod aus dem Jahre 1965 durch einen Architektenwettbewerb sind jedoch neue Erkenntnisse im Bereich des Städtebaus und der Architektur gewonnen worden. So wird von den damals sehr strengen gestalterischen und bautechnischen Vorschriften Abstand gewonnen und den Eigentümern größere Gestaltungs- und Verwirklichungsmöglichkeiten eingeräumt. Besonders die damals „in Mode“ gewesenen Flachdachhäusern werden heute aufgrund der problematischen Dachentwässerung und der damit verbundenen Mehrkosten für Sanierung im Bereich des Geschößwohnungsbaus nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Lediglich in Bereichen von Flachdachreihenhäusern und -hausgruppen, wo bislang keine Aufstockungen verwirklicht wurden, werden weiterhin Flachdächer zwingend vorgeschrieben und die städtebauliche und architektonische Einheit zu wahren. Es muß nämlich damit gerechnet werden, daß Aufstockungen der Dächer nicht gleichzeitig erfolgt und dies eine Asymmetrie in der Dachlandschaft mit sich bringt. Gleichzeitig sind die Bedürfnisse derer, die einen Dachausbau vornehmen wollen, sehr unterschiedlich. Das Interesse des einen kann lediglich in einem einfachen Abdichten liegen, wo hingegen andere mit der Aufstockung eine Erweiterung der Wohnfläche verfolgen. Gleichzeitig müssen verschiedene Dachneigungen nach Höhen, unterschiedliche Dacheindeckungen und Farben sowie unterschiedliche Dachaufbauten ein kurioses Erscheinungsbild ergeben, welches das einheitliche Gesamtbild der zur Zeit vorzufindenden Reihenhäusern zerstört. Dies betrifft die Reihenhausanlage Mährisch-Neustädter-Straße.

Lediglich in der Karlsbader Straße 4 - 8, den Bereich der eingeschossigen Hausgruppen Sauerlandstraße /Odenwaldstraße (Sauerlandstraße 3 - 6, 8, 10, 12 und Odenwaldstraße 1, 3, 5) sowie die Hausgruppe Erfurter Straße/Leipziger Straße, wo bereits Aufstockungen vorgenommen wurden, werden zur Wiederherstellung der städtebaulichen Harmonie weitere Aufstockungen zugelassen. Diese müssen sich in Dachform, Dachfarbe sowie Dachaufbauten dem Bestand genau anpassen. Von daher wird die Dachneigung auf 30° festgesetzt, Dachform, Dachüberstände und Dachaufbauten durch gestalterische Festsetzungen genau vorgegeben. Weiterhin sind die Gebäude bezüglich Dachaufbauten und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

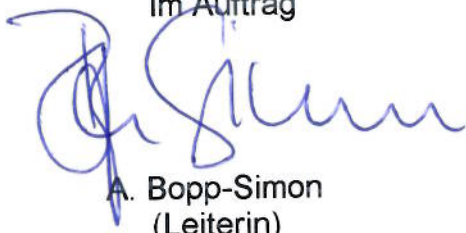
Dachaufbauten sind innerhalb des Plangebietes in Form von Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. In Bezug auf Größe und Anordnung der Dachgauben bzw. -giebel werden genaue gestalterische Festsetzungen getroffen, um sie aufeinander abzustimmen. Als Dachdeckungen sind Schiefer-, Ziegel- und Dachsteindeckungen in Braun- und Anthrazittönen festgesetzt. Diese entsprechen den vorzufindenden Dacheindeckungen. Die neuerdings häufig vorzufindenden „Modifarben“ Glasieren und Edel sind ausgeschlossen, da diese sich nicht in die Dachlandschaft einfügen. Weiterhin sind die Fassaden in heller Farbgebung zu gestalten. Den Eigentümern werden bezüglich der Farbwahl keine näheren Auflagen erteilt, da bereits eine Vielfalt in der farblichen Fassadengestaltung vorzufinden ist. Sie sind jedoch ausschließlich in hellen Tönen vorzufinden.

6. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der klaren Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

Limburg a.d. Lahn, den 06.09.1999

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



A. Bopp-Simon
(Leiterin)