

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Blumenrod, II. Bauabschnitt“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Limburg (Innenstadt)

BGB1-BL2.DOC

Begründung
zum Bebauungsplan
„Blumenrod, II. 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 Landesgrenze
- im Süden durch die freie Feldflur
- im Norden und im Osten durch die Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Wohnstadt Blumenrod - zentraler Bereich“ und „Wohnstadt Blumenrod - III. Bauabschnitt“.

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, II. Bauabschnitt“ aus dem Jahr 1969. Der Bebauungsplan wurde aus einem Architektenwettbewerb aus den 60er Jahren entwickelt mit dem Ziel der Schaffung eines Wohngebietes mit Geschoßwohnungsbauten und Einfamilienwohnhäusern. Mit dem Bebauungsplan „Wohnstadt Limburg-Blumenrod, II. 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 Mehrfamilienhäuser wurden Aufstockungen im Zuge der Flachdachsaniierungen durchgeführt, die zu Protesten in der Wohnbevölkerung führten. Es wurde befürchtet, daß die mit den Aufstockungen verbundene weitere Verdichtung im Mietswohnungsbau zu sozialen Spannungen führen könne. Dies bewog die Stadt Limburg, einen Bebauungsplan in Anlehnung an den oben genannten nicht mehr anwendbaren Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 aufzustellen.

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

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung, vor allem der Reihenhäuseranlagen, werden jedoch Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich geschaffen, um geänderten Anforderungen an den Wohnraum gerecht zu werden. Hierbei müssen gestalterische Festsetzungen in Anlehnung an die Bausatzung aus den 60er Jahren aufgenommen werden, um, wie oben bereits erwähnt, die städtebauliche und architektonische Besonderheit und Harmonie des Wohngebietes zu sichern.

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 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtflächennutzungsplan 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

Öffentlich-rechtliche Bindungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Altlasten, Alttablagerungen oder Altstandorte innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Bestand

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Es bestehen hauptsächlich Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Aufstockungen und Anbauten.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes in den 60er Jahren wurde ein Wohngebiet entwickelt, welches ein Nebeneinander von Reihenhäuseranlagen, freistehenden Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern sowie Geschößwohnungsbau darstellt. Das Wohngebiet ist vollständig erschlossen.

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 zwei kleinere Bereiche im Norden und im Osten des Plangebietes wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese bereits durch andere rechtskräftige Bebauungspläne überplant sind.

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 Gesamtlächennutzungsplanes.

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 durch Nichtvollgeschosse ist die Festsetzung von Firsthöhen unabdingbar.

Die Firsthöhe der eingeschossigen Flachdachreihenhausanlage Röntgenstraße 2-10 wird auf 8 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Aufstockung der Flachdachbauten durch geneigte Dächer. Da die Dachneigung auf 30-35° festgesetzt wird, ist die Errichtung von Drempel möglich, um den Dachraum als Wohnraum nutzen zu können. In der Röntgen Straße wurde bereits eine Aufstockung durch ein Satteldach genehmigt, so daß im Zuge der Wiederherstellung einer städtebaulichen Einheit in der Dachlandschaft weitere Aufstockungen zugelassen werden. Die weiteren Dachaufstockungen müssen sich in Form, Farbe und Gestaltung dem Bestand anpassen.

Im Bereich der Kneippstraße und Otto-Hahn-Straße, wo bislang noch keine Aufstockungen der eingeschossigen Flachdachreihenhäuser erfolgt sind, werden weiterhin Flachdächer zwingend vorgeschrieben, um Asymmetrien in der Dachlandschaft zu verhindern (siehe hierzu Kapitel 5.5). Die Firsthöhe wird aufgrund der hohen Sockelausbildung (65 bis 85 cm) 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 nur eine leichte Erhöhung über dem Bestand, so daß Anbauten bzw. Neubauten sich in die umgebende Bebauung einfügen.

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, in dem ein geneigtes Dach mit max. 1,5 m über dem Bestand errichtet werden kann. Dies betrifft die Gebäude Bodelschwingstraße 2, 4, 6 sowie Behringstraße 4, 6 und 8. 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 Aufstockungen verhindert werden.

Grund- und Geschößflächenzahl

Die Festsetzungen von Grund- und Geschößflächenzahlen im Mehrfamilienhausbereich orientieren sich an den bereits vorzufindenden Bestand. Es werden lediglich geringfügige Erweiterungen durch kleinere Anbauten, z.B. Wintergärten, Balkonanlagen etc. ermöglicht. Eine weitere Verdichtung im Mehrfamilienhausbereich ist nicht erwünscht.

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausanlagen, vor allem den Reihenhausgruppen, werden durch die Festsetzung von Grund- und Geschößflächenzahlen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, um den steigenden Anforderungen an ausreichenden Wohnraum Rechnung zu tragen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Ordnung der Lage von Neu- und Anbauten werden Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Reihenhäuser werden rückwärtige Anbaumöglichkeit durch entsprechend großes Baufenster ermöglicht. Die Erweiterung von vorhandenen Einfamilienreihenhäusern 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. Dies betrifft die Reihenhausanlagen in der Röntgenstraße und Kneippstraße.

Auch im Bereich der alleinstehenden ein- und zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser werden aus den oben aufgeführten Gründen Erweiterungsmöglichkeiten von Anbauten durch ein entsprechend großes Baufenster ermöglicht.

Im Bereich des Mehrfamilienhäuser werden lediglich geringfügige Anbaumöglichkeiten z.B. durch Balkonanlagen, Wintergärten, Aufzugsanlagen etc. gewährleistet. Eine weitere Verdichtung im Mietwohnungsbau ist aufgrund des bestehenden ausgewogenen Verhältnisses von Mietwohnungsbau und 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 an der Behringstraße, der Röntgenstraße sowie an der Albert-Schweitzer-Straße als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der vorhandene Kinderspielplatz im Westen des Plangebietes an der Albert-Schweitzer-Straße wird als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Auch die städtische Grünfläche an der Behringstraße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um eine Option auf eine spätere Ausgestaltung der Fläche zu einem Spiel- und Kommunikationsort zu erhalten.

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.

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 genommen 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 im Bereich von Flachdachreihenhäusern und -hausgruppen, wo bislang keine Aufstockungen verwirklicht wurden, werden weiterhin Flachdächer zwingend vorgeschrieben. Dies betrifft die Anlagen in der Kneippstraße und der Otto-Hahn-Straße. Es muß nämlich damit gerechnet werden, daß Aufstockungen der Dächer nicht gleichzeitig erfolgen 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 kuriose Erscheinungsbild ergeben, welches das einheitliche Gesamtbild der zur Zeit vorzufindenden Reihenhäusern zerstört.

In der Röntgenstraße 2 - 10, wo bereits Aufstockungen vorgenommen wurden, soll zur Wiederherstellung der städtebaulichen Harmonie weitere Aufstockungen zugelassen werden. Diese müssen sich jedoch in Dachform, Dachfarbe sowie Dachaufbauten dem Bestand anpassen. Von daher wird Dachneigung auf 30 bis 35° festgesetzt, Dachform, Dachüberstände und Dachaufbauten durch gestalterische Festsetzungen vorgegeben. Dabei sind alle Gebäude einer Hauptgruppe bezüglich Dachform, -neigung und -aufbauten sowie der Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

Im Bereich der alleinstehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die bisher einheitlich verwendeten Satteldächer vorgeschrieben. Einzelne andersgestaltete Dächer wie Walm-, Pult- oder in jüngster Vergangenheit in Mode gekommene Krüppelwalmdächer widersprechen dem in Kapitel 2 beschriebenen Planungsziel der städtebaulichen und architektonischen Einheit.

Dachaufbauten sind 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 Dachsteindeckung in Braun- und Anthrazittönen festgesetzt. Diese entsprechen den vorzufindenden Dacheindeckungen. Die neuerdings häufig vorzufindenden „Modifarben“ wie rot, grün und blau sind ausgeschlossen, da diese sich nicht in die Dachlandschaft einfügen. Weiterhin sind die Fassa-

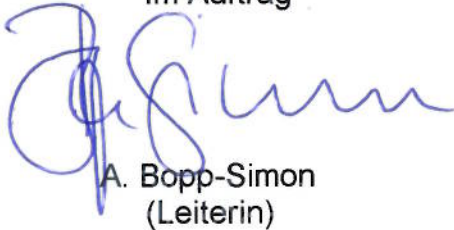
den in heller Farbgebung zu gestalten, da im Wohngebiet Blumenrod ausschließlich helle Töne zur Fassadengestaltung verwendet wurden.

6. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der klaren Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

Limburg a.d. Lahn, den 31.08.1999

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



A. Bopp-Simon
(Leiterin)