

Begründung des Bebauungsplanes "Blumenrod III.Bauabschnitt"
gem. § 9 (8) BBauG

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Erstellung des Bebauungsplanes "Blumenrod, III.BA" lagen zwei Ziele zugrunde.

Ziel 1 ist in der Beseitigung der Rechtsunsicherheit, hervorgerufen durch den rechtsunwirksamen Bebauungsplan "Blumenrod, III. BA".

Der vorliegende Bebauungsplan soll als verbindliche Regelung für den Bereich des III. Bauabschnittes diese Rechtsunsicherheit beseitigen.

Ziel 2 ist in einer Umorientierung der städtebaulichen Gesamtzielsetzung zu sehen.

So war im Bereich des Gutenbergringes in dem als rechtsunwirksam dargestellten Bebauungsplan eine hoch verdichtete, geschlossene Bauweise vorherrschend.

Neben diesem hohen Verdichtungsgrad zeichnete sich die dort festgelegte Bauweise vor allem durch eine hohe Geschoskonzentration aus.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes lag daher auch als Zielkonzeption zugrunde, diese geschlossene Bauweise in stärkerem Maße aufzulockern.

Darüber hinaus sollten Reduzierungen im Geschoswohnungsbau durchgeführt werden.

Diesem Umstand wurde insofern nachgekommen, als der gesamte südliche Bereich eine offene eingeschossige Bauweise erfahren soll. Im östlichen Bereich sollen Hausgruppen zugelassen werden. Auch diese Hausgruppen bergen gegenüber der vorherigen Planung einen erheblichen Auflockerungseffekt.

Im nördlichen Bereich des Gutenbergringes soll anstelle der drei- bis viergeschossigen Reihenhausbauung nunmehr eine zweigeschossige Reihenhausbauung Platz greifen.

Im westlichen Bereich werden anstelle der ehemals geplanten sechsgeschossigen Punkthäuser nunmehr maximale Geschosßzahlen von fünf bzw. vier Geschossen festgesetzt.

Insgesamt gesehen spiegelt also der vorliegende Bebauungsplan eine deutliche Reduzierung im Geschosßwohnungsbau wider. Ein weiterer sehr wichtiger Gesichtspunkt war, im Kernbereich des III. Bauabschnittes eine großflächige Grünanlage mit Spielplatzeinrichtungen zu konzipieren.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt auch diesem Gesichtspunkt Rechnung.

Diese Grünanlage wird durch ein Netz von Zugangswegen mit den übrigen Bereichen verbunden.

Hinsichtlich der Ausgestaltung dieser Grünzone wird eine Detailplanung erfolgen.

Der Bebauungsplan-Bereich ist im wirksamen Gesamtflächen-nutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan die Ausweisung reines bzw. allgemeines Wohngebiet enthält, ist dem Entwicklungsgebot Folge geleistet.

3. Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes - Nutzung der umliegenden Gebiete

Der Bereich des III. Bauabschnittes ist bereits zu großen Teilen bebaut.

In diesem Bereich herrscht eine reine Wohngebietsnutzung vor.

Der Bebauungsplan trägt diesem Umstand hinsichtlich seiner Ausweisung Rechnung.

...

Lediglich der innere Bereich des Gutenbergringes ist noch nicht bebaut. Auch hier wird die Gebietsverträglichkeit in der Gestalt hergestellt, daß auch hier eine reine bzw. allgemeine Wohngebietsausweisung erfolgt.

In den angrenzenden Gebieten an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungsarten festzustellen:

- a) in südlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzfläche,
- b) in östlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzfläche,
(Hofgut Blumenrod)
- c) in nördlicher Richtung Zeppelinstraße - K 477 mit angrenzendem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet,
- d) in westlicher Richtung Wohnbaufläche allgemeines bzw. reines Wohngebiet.

In der Gesamtheit gesehen handelt es sich also um gebietsverträgliche Nutzungsformen.

Der Bebauungsplan selbst beinhaltet neben einer reinen, lediglich eine allgemeine Wohngebietsausweisung.

Es werden keine angrenzenden Nutzungsformen beeinträchtigt bzw. angrenzende Nutzungsformen beeinträchtigen auch nicht die vorgenommenen Ausweisungen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Wie bereits dargelegt, ist der größte Teil des III. Bauabschnittes bereits bebaut.

Lediglich der innere Bereich des Gutenbergringes ist noch nicht vollständig bebaut.

Da außerdem im inneren Bereich des Gutenbergringes nur wenige Grundstückseigentümer anzutreffen sind, die im übrigen auch mit der Planungskonzeption konform gehen, stößt die Verwirklichung der Planinhalte auf keinen Widerstand.

Zum Zwecke der Bebauung wird analog den Darstellungen des Bebauungsplanes ein Grenzregelungsverfahren eingeleitet.

5. Erschließung

Der gesamte Bereich des III. Bauabschnittes ist bereits erschlossen.

Auf die Kosten der Erschließung in diesen Bereichen und auf die besonderen Umstände der Erschließung braucht daher an dieser Stelle nicht eingegangen zu werden.

Von Interesse ist hierbei lediglich der innere Bereich des Gutenbergringes.

Die verkehrliche Erschließung wird von dem vorhandenen Straßennetz aus erfolgen.

Zum Zwecke der Anbindung der Wohnhausbebauung im südlichen Bereich war es erforderlich, eine Stichstraße anzulegen.

Weiterhin mußte die Grünanlage im inneren Bereich mittels geeigneter Fußwege aufgeschlossen werden.

Die Kosten für die Erschließung des Inneren Bereiches Gutenbergring betragen:

Straßen, Wegebau, Kanal ca.	100.000,-- DM
Beleuchtung ca.	36.000,-- DM
Stromversorgung ca.	13.000,-- DM
Wasserversorgung ca.	30.000,-- DM
Gasversorgung ca.	25.000,-- DM
Grünanlage ca.	30.000,-- DM

6. Bodenordnende Maßnahmen

Wie bereits dargelegt, befindet sich die Fläche des inneren Bereiches Gutenbergring in der Hand weniger Grundstückseigentümer, mit denen darüber hinaus über die Bebauungsplankonzeption Einvernehmen besteht.

Insofern soll hier eine Grenzregelung zur Durchsetzung der Planungsziele Platz greifen.

7. Einfügung in die übergreifenden Planvorstellungen

Der regionale Raumordnungsplan weist für die Fläche Blumenrod III. BA Wohnbaugebiet aus.

Insofern besteht Einklang hinsichtlich der Planungsziele der Stadt Limburg und dem festgestellten Raumordnungsplan.

Die vorliegende Planung bedingt auch keinerlei Eingriffe in sonstige Nutzungsformen, so daß Zielkollisionen in diesen Bereichen nicht zu befürchten sind.

8. Sicherung der Infrastruktur und Maßnahmen eines Sozialplanes

Vorkehrungen zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a BBauG sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen für den Gesamtbereich Blumenrod sind vorhanden, so daß keine besonderen Flächenausweisungen hier erforderlich sind.

Eine Bedarfsabdeckung im Bereich des Einzelhandels ist ohne weiteres auch in den Bereichen mit allgemeiner Wohngebietsausweisung möglich, so daß hier besondere Festsetzungen wie z.B. Sondergebiete entfallen können.

Die Erstellung eines Sozialplanes gem. § 13 a BBauG ist für den Bereich des Bebauungsplanes "Blumenrod III.BA" ebenfalls nicht erforderlich, da die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden Menschen auswirkt. Eine langfristige Umstrukturierung ist in Anbetracht der getroffenen Festsetzungen ebenfalls nicht erforderlich. Insofern erübrigt sich hier die Erstellung eines Sozialplanes.

9. Flächenbilanz

Auch hier wird lediglich, wie bei den vorangegangenen Erschließungskosten, auf den inneren Bereich des Gutenbergringes eingegangen, da die Restbereiche des Bebauungsplanes bereits im wesentlichen bebaut sind.

Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

a) Anteil Verkehrsfläche (nur Straße)	0,17	ha
b) Anteil Fußwege	0,044	ha
c) Anteil Grünanlage	0,29	ha
d) Anteil Wohnbebauung	1,626	ha

Nach dem Bebauungsplan werden geschaffen :

a) eingeschossige offene Bauweise	4 WE
b) eingeschossige geschlossene Bauweise	7 WE
c) zweigeschossige geschlossene Bauweise	10 WE
d) Hausgruppen - eingeschossig	3 WE
e) Hausgruppen - zweigeschossig	3 WE
f) Punkthaus - viergeschossig	16 WE
g) Punkthaus - fünfgeschossig	20 WE