



## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

### **„Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“**

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

**Stadtteil Innenstadt**

bgb1-bl4-3.doc

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestand</b>	<b>4</b>
3.1 Bebauung	4
3.2 Verkehrliche Erschließung	4
3.3 Hofgut Blumenrod	5
3.4 Landschaft/Grünordnung	5
<b>4. Inhalte des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“</b>	<b>5</b>
4.1 Änderungen der verschiedenen Gebietsbereiche	5
<b>5. Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>6. Bilanzierung und Ausgleichsplanung</b>	<b>7</b>
<b>7. UVP</b>	<b>7</b>
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>7</b>
<b>9. Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>10. Bodendenkmäler</b>	<b>8</b>
<b>11. Kosten</b>	<b>8</b>

## **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Hessischen Staatsdomäne Blumenrod, die nach dem Erwerb durch die Stadt Limburg zu einem Wohngebiet entwickelt wurde.

Die Überplanung der ehemaligen Hessischen Staatsdomäne Blumenrod wurde durch die Planergruppe ASL, Frankfurt, Ende der 90er Jahre erarbeitet. Der Bebauungsplan erlangte am 04.05.1999 Rechtskraft.

Im Zuge der fortschreitenden Entwicklung des Gebietes kristallisierte sich heraus, dass sich verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Umsetzung als problematisch erwiesen. Im Laufe der Zeit wurde der Bebauungsplan bereits wie folgt geändert:

### **1. Änderung des Bebauungsplanes**

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausnutzung des Dachraumes bei Wohnhäusern mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss erwies sich die Festsetzung der Drenpelhöhe erheblich einschränkend auf die Gestaltungsfreiheit der Bauherren. Vor diesem Hintergrund wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Hierbei wurde die Festsetzung einer Drenpelhöhe aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 13.07.2000 Rechtskraft.

### **2. Änderung des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der weiteren Bebauung kristallisierte sich heraus, dass im Bereich der Wohnhöfe im WA 17 die geplanten Bauvorhaben aufgrund der Größe der Baufenster nicht realisiert werden können. Um die Vorhaben jedoch planungsrechtlich genehmigungsfähig zu machen, erfolgte im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ im vereinfachten Verfahren für alle Wohnhöfe im Bereich WA 17 eine entsprechende Änderung der Baugrenzen. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erlangte am 30.11.2000 Rechtskraft.

Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet weitestgehend bebaut. Lediglich unbebaut sind zur Zeit die Gebietsbereiche MI 2, teilweise MI 3, MI 4 sowie GB 2 (Kindertagesstätte), teilweise WA 14, WA 15 sowie teilweise WA 17.

Im Hinblick auf verschiedene Planungsabsichten von Investoren hat sich herauskristallisiert, dass in verschiedenen Bereichen innerhalb des Plangebietes Änderungen vorgenommen werden müssen. Dies führt zu einem erneuten Änderungsverfahren, der 3. Änderung des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang soll ebenfalls die The-

matik Blockheizkraftwerk überarbeitet werden, da hierfür zwischenzeitlich eine eigenständige Nahwärmeversorgungsatzung beschlossen wurde.

## **2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“, 3. Änderung, ist mit dem Ursprungsbebauungsplan identisch. Zum besseren Verständnis sind hier noch einmal die Abgrenzungen beschrieben:

Nördlich wird das Plangebiet durch den Verlauf der Zeppelinstraße bestimmt.

Die südliche Grenze des Plangebietes ist eine Linie, die von dem Feldweg in Höhe des Flurstücks 53/7, Gewinn "Römisches Reich" in west-südwestlicher Richtung das Flurstück 9, Gewinn "Breites Driesch" schneidet, nach 230 m rechtwinklig nach Norden und nach weiteren 15 m wieder nach Westen abknickt.

Westlich wird das Plangebiet durch den bereits vorhandenen Fußweg sowie das abgegrenzte Grundstück des Wasserhochbehälters bestimmt. Im weiteren Verlauf orientiert sich die westliche Grenze des Plangebietes an dem vorhandenen Flurstück 8.

Östlich wird das Plangebiet durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzweg bestimmt.

## **3. Bestand**

### **3.1 Bebauung**

Das gesamte Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend bebaut. Lediglich die Gebietsbereiche MI 2, teilweise MI 3, MI 4 sowie die Gemeinbedarfsfläche GB 2 (Kindertagesstätte), teilweise WA 14, WA 15 sowie teilweise WA 17 sind bislang noch nicht bebaut.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Am Nordrand des Geltungsbereiches verläuft die mit breiten Fuß- und Radwegen ausgestattete Zeppelinstraße, welche im städtischen Gesamtverkehrsnetz eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der L 319 Holzheim-Limburg und der B 417 Linter-Limburg einnimmt. Die Kreuzung zur B 417 östlich des Geltungsbereiches ist ausbaufähig.

Am Westrand des Geltungsbereiches, im Anschluß an die angrenzende Bebauung Blumenrod III. BA, verläuft ein asphaltierter Fußweg.

Das Plangebiet selbst ist durch verschiedene Straßen und Wohnhöfe verkehrlich erschlossen.

### **3.3 Hofgut Blumenrod**

Von historischer Bedeutung und prägend für den Geltungsbereich ist das Gebäudeensemble des Hofgutes Blumenrod; das gesamte Geviert ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Die historischen Gebäude, z. T. mit Walmdach, bilden im Grundriss ein Rechteck mit Außenmaßen von ca. 50 m x 75 m. Diese Gebäude sind unbedingt erhaltenswert. Der Innenhof ist rd. 25 m x 45 m groß und mit Basalt gepflastert.

Inzwischen wurden Teile des Domänengehöfts von der Freien evangelischen Gemeinde im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages erworben.

Unter Berücksichtigung von Inhalten des Erbbaurechtsvertrages betreffend die Domänengebäude einschließlich des direkt angrenzenden Grundstücks im MI 3 soll hier ebenfalls der Bebauungsplan geändert werden. Damit wird gewährleistet, dass der geplante Erweiterungsbau auf dem Domänengelände, ein Saalraum, errichtet werden kann und darüber hinaus auf dem angrenzenden Grundstück, Flur 63, Flurstück 34 noch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Die Freie evangelische Gemeinde wird einen Teil des Domänengehöfts für kirchliche und kulturelle Zwecke nutzen. Die verbleibenden restlichen Domänengebäude werden seitens der Stadt Limburg für Zwecke der Kultur- und Sozialarbeit zur Verfügung gestellt.

### **3.4 Landschaft/Grünordnung**

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ wurde im westlichen Bereich des Plangebietes ein Stadtteilpark, der gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme fungiert, angelegt. Dieser Stadtteilpark beinhaltet den renaturierten Großbach, der mit Sammelgräben für Niederschlagswasser eine Verbindung zu den Regenrückhaltebecken aufweist. Die bereits im Bestand vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb des Stadtteilparks konnten integriert werden.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“**

### **4.1 Änderungen der verschiedenen Gebietsbereiche**

#### **Gebietsbereich GB 1 sowie das angrenzende Baugrundstück im MI 3**

Unter Würdigung der Inhalte des Kaufvertrages zwischen der Freien evangelischen Gemeinde und der Stadt Limburg betreffend die Teile der Domänengebäude sowie das angrenzende Grundstück, Flur 63, Flurstück 34 im MI 3 sollen hier nunmehr die Bau-

grenzen auf den geplanten Saalneubau abgeändert werden. Weiterhin wird dieses bislang zum MI 3 gehörende Grundstück nunmehr ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche dient im Bedarfsfall als zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit für den geplanten Saalneubau. Die Baugrenzen werden ebenfalls entsprechend geändert.

### **Gebietsbereich WA 14 und WA 15**

Auch hier soll unter Berücksichtigung der Planungsabsichten eine Änderung der straßenseitigen Baugrenzen vorgenommen werden. Es handelt sich hierbei zum einen in dem Bereich WA 15 um eine Reduzierung der Baugrenze zu der Straße von derzeit 5 m auf dann 3 m. Zum anderen soll im Bereich WA 14 straßenseitig die Baugrenze jeweils für die Garagen, die aus der Hausfassade hervorgezogen werden sollen, auf 3,50 m reduziert werden. Dieser Vorsprung hat eine Breite jeweils pro Gebäude 3,5 m und eine Tiefe von 1,5 m.

### **Gebietsbereich WA 17**

Um eine optimale Lage der Gebäude auf den Grundstücken und damit eine bessere Grundstücksausnutzung zu erreichen, sollen die Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücken der Wohnhöfe Richtung Norden verschoben werden. Somit beträgt der Grenzabstand zu dem Gebietsbereich WA 14 zukünftig 3 m. Hierdurch wird es möglich, den Gebäudekörper nach Norden zu verschieben und eine größere Freifläche Richtung Süden zu erhalten.

### **Gebietsbereich WA 19**

Für den ursprünglichen Gebietsbereich MI 4 konnte nach Abschluss der öffentlichen Auslegung ein Investor gefunden werden, der innerhalb des Gebietsbereiches drei Einzelgebäude mit jeweils drei Vollgeschossen und insgesamt 42 Wohneinheiten errichten möchte.

Insofern sollen die Festsetzungen nunmehr dahingehend geändert werden, dass die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert wird. Dies wird notwendig, da die angestrebte Nutzung (betreutes Wohnen) keine gemischte Nutzung innerhalb des Gebietsbereiches beinhaltet und somit dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde der Gebietsbereich MI 4 in WA 19 geändert.

Die bisherigen Ausnutzungsziffern, also drei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,9, offene Bauweise, Firsthöhe 15,0 m, Dachneigung 35° - 45° sollen beibehalten werden.

Der bisherige Gebietsbereich MI 4 entfällt gänzlich. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte vorhanden.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes am bisherigen Siedlungsrand, sowie der ursprünglichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entsteht durch die Neubebauung eine weithin einsehbare Situation. Um diese Neubebauung in die Landschaft und die angrenzende bereits vorhandene Bebauung einzubinden, sind gestalterische Festsetzungen unerlässlich. Hierbei ist hervorzuheben, dass die gestalterischen Festsetzungen sich auf die dauerhaften Gestaltungsmerkmale und Strukturen beschränken.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde auf die Festsetzung von RAL-Farbnummern sowohl für die Dacheindeckung (Punkt 2.3) sowie für die Fassadenfarben (Punkt 3.2) verzichtet. Maßgebend ist weiterhin die Bezeichnung der unterschiedlichen Farbtöne.

Die Festsetzungen betreffend die allgemeinen Gestaltungsregeln, die Dachgestaltung, die Fassaden- und Farbgestaltung, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Mülltonnenstandplätze finden auch weiterhin Anwendung.

## **6. Bilanzierung und Ausgleichsplanung**

Es werden keine zusätzlichen Eingriffe mit der 3. Änderung vorbereitet. Insofern ist eine Änderung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## **7. UVP**

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht UVP-pflichtig, da keine neuen Baurechte geschaffen werden. Es wird weder ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz ausgewiesen noch eine Zulässigkeit von in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben begründet. Auch ersetzt der Plan keinen Planfeststellungsbeschluss für Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVP-Gesetz.

## **8. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist für den Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“ nicht erforderlich, da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um eine Bestandsüberplanung handelt.

## 9. Ver- und Entsorgung

### Nahwärmeversorgung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ wurde unter anderem die Festsetzung bezüglich des Blockheizkraftwerkes überarbeitet.

Für das Plangebiet wurde eine selbständige Satzung über eine Nahwärmeversorgung im Neubaugebiet Blumenrod in Limburg (Innenstadt) - Nahwärmesatzung – am 05.05.2003 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gemäß der Nahwärmesatzung, die am 19.05.2003 Rechtskraft erlangte, besteht für alle Gebäude innerhalb ihres Geltungsbereichs ein Anschluss- und Benutzungsrecht zur Sicherstellung der Lieferung von Heizwasser zum Beheizen von Räumen, zur Bereitung von Warmwasser und zur Erzeugung von elektrischen Stromes.

Rechtliche Grundlage für die Nahwärmesatzung sind die HBO 2002 (§ 81 Abs. 2) i.V.m. der HGO (§ 19 Abs. 2).

## 10. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## 11. Kosten

Durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“ entstehen keine Kosten.

Limburg a. d. Lahn, den 17.11.04

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

Im Auftrag



(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)  
Leiterin