



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

bgb1-bl4-4

- T E I L 1 -

Begründung

zum Bebauungsplan

„Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“ Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Inhalt:

| | |
|--|---|
| 1. Bisherige planungsrechtliche Entwicklung des Gebietes „Blumenrod, IV. BA“ | 3 |
| 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“ | 4 |
| 3. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 4 |
| 4. Planungsrechtliche Situation | 5 |
| 4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 | 5 |
| 4.2 Flächennutzungsplan | 5 |
| 5. Bestand | 5 |
| 5.1 Verkehrliche Erschließung | 5 |
| 5.2 Landschaft / Grünordnung | 5 |
| 5.3 Hofgut Blumenrod | 5 |
| 6. Inhalte des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“ | 6 |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2 Änderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung Fußweg“ in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ | 7 |
| 7. Gestalterische Festsetzungen | 7 |
| 8. Bilanzierung und Ausgleichsplanung | 8 |
| 9. Bodenordnung | 8 |
| 10. Ver- und Entsorgung | 8 |
| 11. Bodendenkmäler | 8 |
| 12. Kosten | 8 |
| 13. Flächenbilanz | 9 |

1. Bisherige planungsrechtliche Entwicklung des Gebietes „Blumenrod, IV. BA“

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans „Blumenrod, IV. BA“ handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen hessischen Staatsdomäne Blumenrod, die nach dem Erwerb durch die Stadt Limburg zu einem Wohngebiet entwickelt wurde. Der Ursprungsbebauungsplan erlangte am 04.05.1999 Rechtskraft.

Im Zuge der fortschreitenden Entwicklung des insgesamt 18,5 ha großen Gebietes wurden Anpassungen an aktuelle Entwicklungen erforderlich, die zu folgenden Änderungsverfahren führten:

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 Drempeelhöhe 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 Drempeelhöhe 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 Baufenster zu klein waren und somit die geplanten Wohngebäude nicht realisiert werden konnten. 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 Vergrößerung der Baugrenzen. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erlangte am 30.11.2000 Rechtskraft.

3. Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund von Planungsabsichten verschiedener Investoren, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar waren, wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um den Gebietsbereich Gemeinbedarfsfläche GB 1 sowie das angrenzende Baugrundstück im Mischgebiet MI 3, welches im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls dem Gebietsbereich Gemeinbedarfsfläche GB 1 zugeordnet wurde. In den Gebietsbereichen Allgemeines Wohngebiet WA 14, WA 15 und WA 17 wurden die Baugrenzen verändert. Der Gebietsbereich Allgemeines Wohngebiet WA 19 ist aus dem ursprünglichen Gebietsbereich des Mischgebietes MI 4 entstanden, der aufgrund von Planungsabsichten eines Investors (Errichtung Seniorenwohnanlage / Betreutes Wohnen) erforderlich wurde. Demzufolge wurde die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert, weil es sich bei

der tatsächlichen Nutzung um Wohnnutzung handelt und nicht um eine gemischte Nutzung. Die 3. Änderung des Bebauungsplans erlangte am 10.12.2004 Rechtskraft.

Darüber hinaus wurde für den gesamten Geltungsbereich die Nahwärmeversorgung als selbstständige Satzung für das Neubaugebiet durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“

Bedingt durch die neuerlichen Entwicklungen betreffend die Nutzung der Gebäude der ehemaligen Staatsdomäne Blumenrod wird nunmehr die 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Limburg die Änderung der Gebietsausweisung des Gebietsbereiches GB 1 des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“ von Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet. Die Änderung wird erforderlich aufgrund der Übernahme des kompletten Hofensembles Blumenrod durch die Freie evangelische Gemeinde und die hiermit verbundenen geplanten Nutzungsänderungen. Neben der immer noch im Vordergrund stehenden kirchlichen und sozialen Nutzung sollen nun auch Nutzungen wie Praxis für Psychotherapie und Wohnungen realisiert werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Stellplatzsituation planungsrechtlich geregelt werden und Bereiche südlich des Hofgutes sollen als Fläche für Stellplätze festgesetzt werden.

Schließlich soll die südlich an den bestehenden Gebietsbereich GB 1 angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung Fußweg“ aufgrund der erforderlichen Zufahrtsbreite für Rettungsfahrzeuge in das Hofgut Blumenrod von 2,0 m auf 4,0 m verbreitert werden und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, da Rettungsfahrzeuge die Zufahrt des Hofgutes Blumenrod an der Zeppelinstraße aufgrund der erforderlichen Durchfahrtshöhe und -breite nicht nutzen können und das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble somit rückwärtig mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden muss.

3. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“ umfasst das Grundstück, auf dem sich die Gebäude der ehemaligen Staatsdomäne Blumenrod sowie der Neubau des Gemeindesaals der Freien evangelischen Gemeinde befinden, der hierzu gehörenden Parkplatz sowie schließlich der direkt südlich angrenzende Weg. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Zeppelinstraße an, westlich an den Stadtpark Blumenrod. Süd-

lich wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung sowie östlich durch den Parkplatz des Lebensmittelmarktes begrenzt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Regionalplan Mittelhessen von 2001 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche – Bestand dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, der Bereich des Hofgutes Blumenrod ist zudem mit der Signatur „Gemeinschaftshaus“ belegt.

Gem. § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

5. Bestand

5.1 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 Limburg-Linter einnimmt.

5.2 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 dem Regenrückhaltebecken aufweist. Die im Bestand vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb des Stadtteilparks konnten integriert werden.

5.3 Hofgut Blumenrod

Von historischer Bedeutung und prägend für das gesamte Erscheinungsbild des Areals ist das Gebäudeensemble des Hofgutes Blumenrod. Das gesamte Gebiet ist als Kulturdenk-

mal ausgewiesen. Die historischen Gebäude, zum Teil mit Walmdach, bilden im Grundriss ein Rechteck mit Ausmaßen von ca. 50 m x 75 m. Diese Gebäude sind unbedingt erhaltenswert. Der Innenhof ist rund 25 m x 45 m groß und mit Basalt gepflastert. Das Gebäudeensemble ist als Einzeldenkmal festgesetzt.

Der östliche Trakt sowie Teile des Eingangsbereichs des Gebäudeensembles werden bereits seit Januar 2002 von der Freien evangelischen Gemeinde genutzt.

Mit Vertrag vom März 2005 wurden der gesamte westliche Gebäudetrakt sowie Teile der Eingangsgebäude 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 sowie der beabsichtigten Nutzung soll der Bebauungsplan jetzt geändert werden.

Die Freie evangelische Gemeinde wird einen Teil des Domänengehöfts für kirchliche und kulturelle Zwecke nutzen. Weitere Teile der Domänengebäude werden für Zwecke der Kultur- und Sozialarbeit zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus sollen Teile des Gebäudeensembles zu Wohnzwecken sowie für gesundheitliche Zwecke genutzt werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der von der Freien evangelischen Gemeinde geplanten Nutzungen (Praxis für Psychotherapie, Wohnungen) ist eine Änderung der Gebietsausweisung von Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen“ in Mischgebiet erforderlich. Die bisherige Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche beschränkt die Nutzungen auf kulturelle Zwecke. Da die o. g. geplanten Nutzungen nicht die Zweckbestimmung von kulturellen Zwecken erfüllen, sondern vielmehr eine typische gemischte Nutzung widerspiegeln, ist die Änderung des Gebietsbereich von Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet erforderlich und soll mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Blumenrod, IV. BA“ umgesetzt werden.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen“ in ein Mischgebiet wird der tatsächlichen Nutzung des Gebäudeensembles Rechnung getragen. Die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten vorzufindenden Nutzungen entsprechen den in einem Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen.

Die Festsetzungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. An dem bislang festgesetzten Maß der baulichen Nutzung für das Gebäudeensemble wird festgehalten, so dass eine maximal dreigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 unter Einhaltung einer maximalen Firsthöhe von 15 m zu realisieren ist.

6.2 Änderung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung Fußweg“ in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“

Südlich angrenzend an das Hofgut ist in dem Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“ bislang ein Fußweg festgesetzt. Dieser Fußweg ist bisher im Bebauungsplan mit 2 m Breite festgesetzt.

Aus Gründen des Brandschutzes ist es jedoch erforderlich, die Domänengebäude rückwärtig über diesen Fußweg zu erreichen, da die Hofeinfahrt an der Zeppelinstraße zu gering dimensioniert ist für die Rettungsfahrzeuge. Dies bedeutet, dass der bisherige Fußweg nunmehr zusätzlich als Rettungsweg fungieren soll. Seine Bedeutung als fußläufige Verbindung zwischen den Bauabschnitten in Blumenrod und in den Stadtteilpark hinein wird der Weg auch weiterhin beibehalten, so dass die Anbindung auf eine Gesamtbreite von 4 m verbreitert wird und die nun entstandene Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden soll. Die hierdurch bedingte zusätzliche Versiegelung von Grünfläche (Ausgleichsfläche), 2 m Breite x 37 m Länge (74 qm Fläche), wird über das Ökokonto ausgeglichen.

6.3 Anordnung von Stellplätzen an der ehemaligen Staatsdomäne Blumenrod

Mit fortschreitender Modernisierung der bestehenden Gebäude sowie des Neubaus des Gemeindesaals ist die Errichtung von weiteren Stellplätzen erforderlich. Die bislang hierbei zur Verfügung stehende Fläche Gemarkung Limburg, Flur 63, Flurstück 34, reicht alleine nicht aus, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Vor diesem Hintergrund werden analog der Bereiche der Straßen „Alter Hof“ sowie „An der Landstraße“ die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen aufgenommen, um hier insbesondere die signifikante rückwärtige Baugrenze der Domänengebäude zu dem Stadtteilpark auch weiterhin zu wahren und einem Wildwuchs der Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen Einhalt zu gebieten, d.h. Parken ist nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

7. Gestalterische Festsetzungen

Das Gebäudeensemble befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage im Stadtgebiet.

Unter Berücksichtigung der Einstufung als Kulturdenkmal nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unterliegt das Hofgut Blumenrod den gesetzlichen Bestimmungen hierzu. Umgestaltungen oder Instandsetzungen an Kulturdenkmälern bedürfen gemäß § 16 HDSchG der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde. Damit ist gewährleistet, dass das Erscheinungsbild und die Gestaltung des Hofgutes Blumenrod bereits gesetzlichen Vorgaben unterliegt und das prägende Erscheinungsbild erhalten bleiben kann.

Insofern wird auf gestalterische Festsetzungen gemäß Hessische Bauordnung verzichtet.

8. Bilanzierung und Ausgleichsplanung

Wie bereits unter 4.3 aufgeführt, wird aufgrund der erforderlichen Verbreiterung des Fußweges in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich“ zusätzlich eine Fläche von 2 m x 37 m versiegelt. Die neu in Anspruch genommene Fläche von 74 m² soll über das Ökokonto ausgeglichen werden. Weiterhin sind zwei zum Erhalt festgesetzte Bäume – einer an der Zeppelinstraße, einer auf dem rückwärtigen Bereich des Gebäudeensembles – abgängig sowie ein als anzupflanzender festgesetzter Baum bislang nicht angepflanzt. Gemäß Umweltbericht wird vorgeschlagen, diese insgesamt 3 Bäume im räumlichen Zusammenhang zu dem Hofgut im Stadtteilpark anzupflanzen.

9. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist für den Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“ nicht erforderlich, da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um eine Bestandsüberplanung handelt.

10. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist an die Ver- und Entsorgung bereits angeschlossen.

11. Bodendenkmäler

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

12. Kosten


Durch das Änderungsverfahren „Blumenrod, IV. BA, 4. Änderung“ entstehen keine zusätzlichen Kosten.

13. Flächenbilanz

| | Fläche in m² | Prozent |
|--|--------------------------------|----------------|
| Mischgebiet | 7.068 | 97,95 % |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich | 148 | 2,05 % |
| Summe | 7.216 | 100 % |

Limburg a. d. Lahn, den 17.04.2007

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


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