



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Blumenrod, IV. BA, 5. Änderung“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)



Stabsstelle für Stadtentwicklungs-
und Bauleitplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg

Leiterin:
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. B. Hüblich

Planungsstand:
Januar 2014
Verfahrensstand:
Rechtskraft

bgb1_Blum_4. BA_5.Änderung_20131209.doc

Inhalt:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Ziel und Zweck der Planung	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
1.3 Verfahren	5
2. Plangebiet.....	6
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	6
2.2 Nutzung / Bestand des Gebietes	7
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben	7
3.1 Regionalplanung.....	7
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
3.3 Landschaftsplanung / Grünordnung.....	7
3.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	7
3.5 Fachplanungen (Altlasten, Bodendenkmäler, Bergbau).....	8
4. Planungskonzept	8
4.1 1. Änderung des Bebauungsplanes	9
4.2 2. Änderung des Bebauungsplanes	9
4.3 3. Änderung des Bebauungsplanes	9
4.4 4. Änderung des Bebauungsplanes	9
5. Planinhalt.....	10
5.1 Wesentliche Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes.....	10
5.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	11
5.3 Technische Infrastruktur	11
6. Bodenordnung	11
7. Kosten.....	11

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt innerhalb des Stadtteils Blumenrod in Limburg südöstlich der Kernstadt und westlich von Linter. Er liegt innerhalb des 4. Bauabschnittes des Stadtteils Blumenrod. Nördlich befindet sich das Quartierszentrum des Stadtteils.

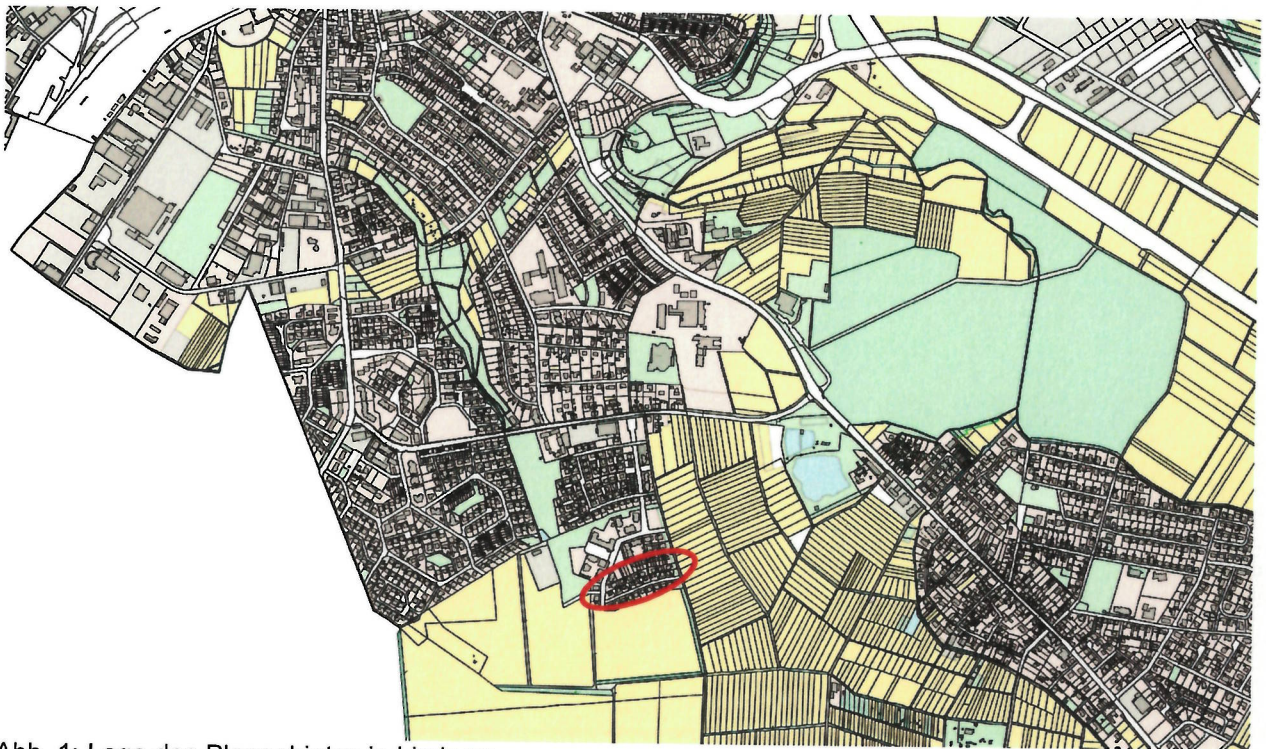


Abb. 1: Lage des Plangebietes in Limburg

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ausgelöst durch Anfragen betreffend die planungsrechtliche Zulässigkeit von Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wird für die über die Wohnhöfe entlang der Straße „An der Landstraße“ erschlossenen Grundstücke „in zweiter Reihe“ die 5. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Eigentümer bemühen sich, ihren gesamten Stellplatzbedarf (auch wenn er über den satzungsgemäßen Bedarf hinausgeht) auf ihrem Grundstück nachzuweisen. Die „engen“ Baugrenzen und die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Carports nur innerhalb dieser Baugrenzen schränkt dieses Bemühen in diesem Bereich der Wohnhöfe entlang der Straße „An der Landstraße“ jedoch stark ein. So wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ eine geänderte Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, jedoch nur für die vorderen Grundstücke der Wohnhöfe, umgesetzt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit von Garagen und Carports für die über die Wohnhöfe entlang der Straße „An der Landstraße“ erschlossenen Grund-

stücke „in zweiter Reihe“ in den im Bebauungsplan abgegrenzten Grundstücksbereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden.

1.3 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Sie erfüllt die nach § 13 Abs. 1 BauGB erforderlichen Kriterien für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens:

Nr.	Kriterien	Bebauungsplan	Bewertung
1.	Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.	Die Grundzüge der Planung werden mit der Änderung der Zulässigkeit von Garagen und Carports für den in sich räumlich abgrenzbaren Gebietsbereich der Wohnhöfe in „zweiter Reihe“ nicht berührt. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt.	Kriterium erfüllt
2.	Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird.	Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben vorbereitet, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht begründen.	Kriterium erfüllt
3.	Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000-Gebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes: FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter bestehen.	Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.	Kriterium erfüllt

Dies bedeutet für dieses Verfahren, dass nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

2. Plangebiet

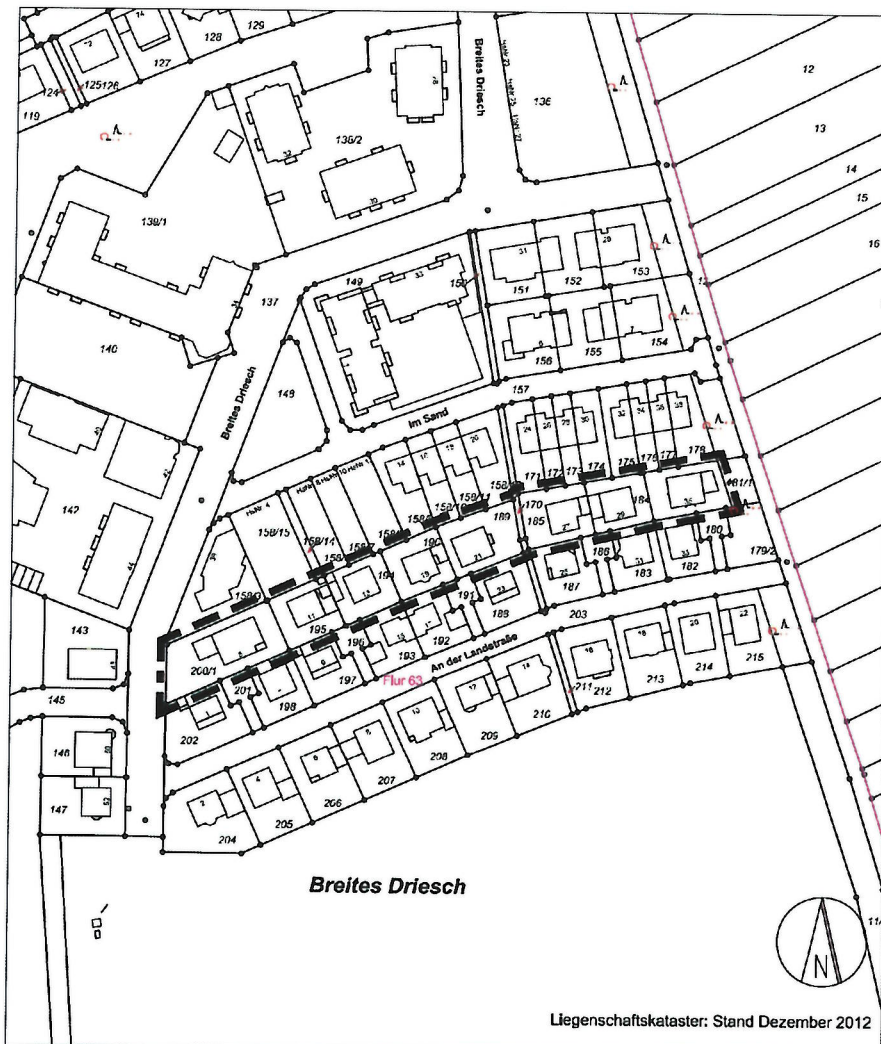
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ und besitzt eine Größe von 0,35 ha.

Er befindet sich

- nördlich der Straße An der Landstraße,
- östlich der Straße Breites Driesch,
- südlich der Straße Im Sand,
- westlich der privaten Grünflächen und des angrenzenden Weges entlang der freien Feldflur

und umfasst die über die Wohnhöfe entlang der Straße „An der Landstraße“ erschlossenen Grundstücke „in zweiter Reihe“.



■■■■ Geltungsbereichsgrenze

Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

2.2 Nutzung / Bestand des Gebietes

Das Plangebiet liegt im 4. Bauabschnitt des Stadtteils Blumenrod südlich der Limburger Innenstadt. Es ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ (Rechtskraft 04.05.1999) sowie der 1. – 4. Änderung weitestgehend realisiert. Die Überplanung des IV. Bauabschnitts folgt den Vorgaben aus dem Leitbild und dem Gesamtkonzept der Stadtteilentwicklung Blumenrod und weist vorwiegend Wohnbebauung und im nördlichen Bereich sowie im Quartierszentrum Mischbebauung mit einem Nahversorger im Norden sowie im Quartierszentrum ein Stadtteilcafé und überwiegend altengerechte Wohnformen auf. Nur vereinzelt sind Grundstücke im 4. Bauabschnitt des Stadtteils Blumenrod noch nicht bebaut.

Der Bereich der Wohnhöfe entlang der Straße „An der Landstraße“ ist komplett bebaut. Die Ein- und Zweifamilienhäuser gruppieren sich um Wohnhöfe, die durch die öffentliche Verkehrsfläche „An der Landstraße“ erschlossen sind. Durch das Plangebiet verläuft ein Fuß- und Radweg. Des Weiteren ist es an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nördlich an die entlang der Straße „An der Landstraße“ „in zweiter Reihe“ erschlossenen Grundstücke grenzen unbebaute und bebaute Grundstücke an (WA 14, WA 15).

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn von 1983 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.04.2011 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplanung / Grünordnung

Der Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA“ ist mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt. In ihn wurde das grünordnerische Konzept eingearbeitet.

3.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren stattfindet, wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen.

Zusätzliche Möglichkeiten der Flächenversiegelung sind mit der 5. Änderung durch die Beibehaltung der GRZ nicht gegeben. Vor dem Hintergrund, dass die Eingriffe bereits vor der 5. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des bestehenden Planungsrechts mit dem Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA“ zulässig waren, ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 4 BauGB erforderlich. Die im Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA“ getroffenen Festsetzungen betreffend Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung gelten auch weiterhin für den Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA, 5. Änderung“.

3.5 Fachplanungen (Altlasten, Bodendenkmäler, Bergbau)

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach Aussagen des Regierungspräsidiums Gießen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den beim Regierungspräsidium vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Änderungsbereiches stattgefunden.

4. Planungskonzept

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.

Die Überplanung des IV. Bauabschnitts folgte den Vorgaben aus dem Leitbild und dem Gesamtkonzept der Stadtentwicklung Blumenrod.

Dieses Konzept wiederum ist in mehreren Workshops durch eine Gruppe von Bürgern, Fachleuten der Verwaltung, Kommunalpolitikern und Planern erarbeitet und im Sommer 1997 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet worden.

Die Netzstruktur, Hierarchisierung und Dimensionierung der Straßen-, Rad- und Fußwege, die Lage der Versorgungseinrichtungen und Zentrumsfunktionen, die abschnittsweise Bebauung, die nord-südlich und ost-westlich verlaufenden Grünachsen, die Kapazität und das Volumen der Regenrückhaltebecken am Großbach, sind auf eine zukünftige Erweiterung und Verknüpfung mit den weiteren Bauabschnitten hin ausgelegt.

Im Zuge der fortschreitenden Entwicklung des insgesamt 18,5 ha großen Gebietes des 4. Bauabschnittes Blumenrod wurden Anpassungen an aktuelle Entwicklungen erforderlich, die zu folgenden Änderungsverfahren führten:

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 4. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Änderung der Gebietsausweisung des Gebietsbereiches GB 1 des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung“ von Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet. Die Änderung wurde erforderlich aufgrund der Übernahme des kompletten Hofensembles Blumenrod durch die Freie evangelische Gemeinde und die hiermit verbundenen geplanten Nutzungsänderungen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Stellplatzsituation planungsrechtlich geregelt und Be-

reiche südlich des Hofgutes wurden als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Des Weiteren wurde 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. Die 4. Änderung des Bebauungsplans erlangte am 22.06.2007 Rechtskraft.

5. Planinhalt

5.1 Wesentliche Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenrod, IV. BA“ war die Umsetzung des Gesamtkonzeptes der Stadtteilentwicklung Blumenrod. Für die südlich geplanten Wohnhöfe (W17) wurden im Rahmen der 2. Änderung die Baugrenzen dahingehend geändert, dass nunmehr die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 innerhalb der Baufenster errichtet werden kann. Des Weiteren wurden für die „An der Landstraße“ gelegenen Gebäude die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zur besseren Ausnutzung und Belichtung der Grundstücke geändert. Dies jedoch nur für die „An der Landstraße“ gelegenen Grundstücke.

Mit der 5. Änderung erfolgt auch für alle Grundstücke „in zweiter Reihe“ der Wohnhöfe entlang der Straße „An der Landstraße“ eine Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Die Eigentümer bemühen sich, ihren gesamten Stellplatzbedarf (auch wenn er über den satzungsgemäßen Bedarf hinausgeht) auf ihrem Grundstück nachzuweisen. Die „engen“ Baugrenzen und die Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Carports nur innerhalb dieser Baugrenzen schränkt dieses Bemühen in diesem Bereich der Wohnhöfe entlang der Straße „An der Landstraße“ jedoch stark ein.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Wohnhofgrundstücke „in zweiter Reihe“ ist eine Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, so dass bereits bestehende Garagen und Carports in diesem Bereich erweitert bzw. Garagen und Carports neugebaut werden können.

Des Weiteren ist im südlichen Bereich der Wohnhofgrundstücke „in zweiter Reihe“ flächenangrenzend an die Festsetzung der vorderen Wohnhofgrundstücke eine Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. So wird zum einen die Form der Wohnhöfe aufgegriffen und die Möglichkeit der Errichtung von Garagen und Carports in möglicherweise bereits verschatteten Bereichen gegeben und zum anderen werden die seitlichen Grundstücksfreibereiche, in denen sich vorwiegend die Gärten und Erholungsflächen befinden, freigehalten.

Die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, hat weiterhin Bestand. Die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Ga-

ragen und Gemeinschaftsanlagen ermöglicht nur auf den so festgesetzten Flächen eine Bebauung mit Garagen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumenrod, IV. BA, 5. Änderung" ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumenrod, IV. BA", "Blumenrod, IV. BA, 1. Änderung", "Blumenrod, IV. BA, 2. Änderung" sowie "Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung". Textliche und gestalterische Festsetzungen werden weder geändert, ergänzt noch gestrichen. Es gelten somit die textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Blumenrod, IV. BA", "Blumenrod, IV. BA, 1. Änderung", "Blumenrod, IV. BA, 2. Änderung" sowie "Blumenrod, IV. BA, 3. Änderung" unverändert fort.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zusätzliche Möglichkeiten der Flächenversiegelung sind durch die 5. Änderung durch die Beibehaltung der GRZ nicht gegeben. Vor dem Hintergrund, dass die Eingriffe bereits vor der 5. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des bestehenden Planungsrechts mit dem Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA“ zulässig waren, ist kein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 4 BauGB erforderlich. Die im Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA“ und dessen Änderungen getroffenen Festsetzungen betreffend Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung gelten auch weiterhin für den Bebauungsplan „Blumenrod, IV. BA, 5. Änderung“.

5.3 Technische Infrastruktur

Die in Rede stehenden Grundstücke befinden sich innerhalb der bebauten Ortslage und sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

6. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt.

7. Kosten

Durch das Änderungsverfahren „Blumenrod, IV. BA, 5. Änderung“ entstehen keine Kosten.

Limburg a. d. Lahn, den 26.02.2014

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



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