



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„**Westerwaldstraße und B 8/B 49**“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

bgb1b849.doc

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Westerwaldstraße und B 8/B 49“**

**Inhalt:**

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Übergeordnete Planung
  - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen
  - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Stadt 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 Textliche Festsetzungen
6. Altlasten
7. Bodenordnung
8. Bodenarbeiten
9. Grünordnungsplan

## **1. Lage des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Lahn. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die B 8/B 49 sowie die Siemensstraße begrenzt, südlich wird der Geltungsbereich durch Lahnwiesen und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße an der Lahnkampfbahn“ begrenzt. Westlich wird das Plangebiet durch ein Einkaufszentrum begrenzt sowie östlich durch den Offheimer Weg.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Für einen Bereich entlang der Westerwaldstraße und der B 8 wird für größere, unbebaute bzw. in einer Umnutzung befindliche Baugrundstücke und Freiflächen ein Planerfordernis gesehen. Weiterhin wird ein Planbedarf für zwei größere Freiflächen entlang der B 8 gesehen. Da die umgebende Bebauung kaum Rückschlüsse auf mögliche städtebauliche Einfügenskriterien bietet, sollen Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen sowie zum Erhalt einzelner, wertvoller und prägender Gehölzstrukturen getroffen werden.

Im Hinblick auf nicht ausreichend vorhandene Einfügenskriterien ist eine Überplanung städtebaulich geboten.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn soll das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt werden. Damit wird sichergestellt, dass die in dem Plangebiet bereits ansatzweise vorhandenen Konfliktpotentiale durch mischgebietsunverträgliche Nutzungen nicht weiter ausufern können.

Darüber hinaus wurde an der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das benachbarte Einkaufszentrum diese Fläche nicht als Erweiterungsbereich für den Einzelhandel nutzen kann.

## **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 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn**

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn von 1983 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche -Bestand- dar. Ferner sind drei direkt an der B 8 liegende Grundstücke als Wohnbaufläche -Bestand- dargestellt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke sowie des Verlaufs der Bundesstraße direkt an den hier angesprochenen Grundstücken weist dieser Teilbereich des Plangebietes ebenfalls den Charakter von Mischgebietsflächen auf.

Bei der Fortschreibung des Gesamtlächennutzungsplanes wird hier eine klarstellende Korrektur dahingehend vorgenommen, dass die betreffenden Grundstücke ebenfalls als Mischgebietsfläche dargestellt werden.

Insofern wird das Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung für diese drei Grundstücke nicht gesehen.

### **3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen**

Öffentlich-rechtliche Bindungen bestehen für das Plangebiet insoweit, als dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise die gesetzliche Überschwemmungsgebietsgrenze verläuft.

In Anwendung des § 70 Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG) ist im Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes einzuholen.

## **4. Bestand**

Die sich links und rechts im Eingangsbereich zur Westerwaldstraße von Nord-Westen kommend befindlichen Wohnhäuser bilden das Tor zur Westerwaldstraße. Gerade die Häuser südlich der Westerwaldstraße sind für die Eingangssituation besonders prägend, da sie zusammen mit der Bebauung auf der nördlichen Straßenseite sowohl den Eindruck der Geschlossenheit als auch eine städtebauliche Eigenart in einem ansonsten diffusen Bereich vermitteln. Daneben sind innerhalb des Plangebietes vereinzelt größere Baulücken vorzufinden, die mittels des Bebauungsplanes einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden sollen.

Zukünftig wird im Bereich der Häuser Westerwaldstraße 105, 107, 109 die Baugrenze entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geschlossen, um auch künftig weiterhin die kleinteilige Bebauung in Form eines freistehenden Haus und Doppelhaus zu erhalten. Bei diesen Festsetzungen ist – im Unterschied zu der Festlegung der Baugrenzen auf der nördlichen Seite der Westerwaldstraße – zu beachten, dass es sich bei der vorgenannten Dreiergruppe (bestehend aus einem frei-

stehenden und einem Doppelhaus) um die letzte verbliebene Bebauung handelt, die den ursprünglich vorhandenen Straßenraum widerspiegelt, da der übrige Bereich der Bebauung dem Sondergebiet weichen musste.

Im weiteren Verlauf der Westerwaldstraße ist das Plangebiet geprägt durch eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe sowie Wohnnutzung. Ab der in Richtung Süden abzweigenden Straße „An der Lahnkampfbahn“ bis zum Ende des Geltungsbereiches am Kreuzungspunkt „Offheimer Weg, Wasserhausweg und Westerwaldstraße“ herrscht wieder bauliche Geschlossenheit vor. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass die gewerbliche Nutzung überwiegend auf das Erdgeschoss der Gebäude begrenzt ist. In den Obergeschossen dominiert die Wohnnutzung.

Hieraus leitet sich das Erfordernis ab, dieses mischgebietstypische Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan sicherzustellen.

Ferner sind einzelne wertvolle und prägende Gehölzstrukturen hervorzuheben.

## **5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Lahn. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die B 8/B 49 sowie die Siemensstraße begrenzt, südlich wird der Geltungsbereich durch Lahnwiesen und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße an der Lahnkampfbahn“ begrenzt. Westlich wird das Plangebiet durch ein Einkaufszentrum begrenzt sowie östlich durch den Offheimer Weg.

### **5.2 Städtebauliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Ferner wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf ein, zwei bzw. drei begrenzt. Ebenso soll die maximale Firsthöhe auf 8,00 m, 12,50 m bzw. 14,00 m festgesetzt werden.

Diese drei Festsetzungen ergeben sich aus der bereits im Bestand vorhandenen Bebauung sowie der umgebenden Nachbarbebauung und gewährleisten somit ein konfliktarmes Einfügen von Neubebauung in den Baulücken.

Weiterhin sind Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, diese sowohl baulich als auch nutzungsmäßig heterogen strukturierte Situation im Plangebiet mit dem Ziel einer geordneten Nutzungsstruktur zu verbessern. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Schank- und Speisewirtschaften würde dazu führen, dass andere Nutzungen, insbesondere das Wohnen, weiter zurückgedrängt

würden. Dies kann aber innerhalb des Plangebietes, welches als Mischgebiet festgesetzt ist, nicht gewollt sein. Daraus leitet sich ab, dass insbesondere das mit den Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften verbundene Störpotential reglementiert werden muss.

Ein weiteres wichtiges Instrument zur Regelung der städtebaulichen Ordnung ist die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Hierzu werden Baugrenzen festgesetzt, die bestehende Baufluchten aufgreifen und in den rückwärtigen Bereichen den Eigentümern eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit sichern.

Im Bereich der Häuser Westerwaldstraße 105, 107 und 109 wird die Baugrenze entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen derart festgesetzt, dass die bauliche Struktur (freistehendes Gebäude und Doppelhaus) auch bei einer Neubebauung übernommen wird.

Im gesamten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO darf die Grundfläche von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine Größe von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Pro Flurstück ist nur eine einzige Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Diese Festsetzung der Größe der Grundfläche für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist erforderlich, da ein Überschreiten der Größe von 500 m<sup>2</sup> zwangsläufig größere Einzugsbereiche mit sich bringt. Diese führen wiederum unmittelbar zu einem erhöhten Verkehrs- und Besucheraufkommen. Die hiermit verbundenen Entwicklungen bergen die Gefahr, dass das mit dem Bebauungsplan angestrebte Ziel der Stabilisierung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Westerwaldstraße nachhaltig gestört werden kann.

Die Begrenzung der Grundfläche bezieht sich auf Anlagen, die in der Regel am Wochenende und in den Abendstunden genutzt werden. Aus diesem Grunde ist eine Begrenzung der Grundfläche für die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 ebenfalls genannten Anlagen für Verwaltungen bzw. die sonstigen gemäß § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen nicht erforderlich, da deren Hauptnutzungszeit in der Regel während der allgemeinen Tages- und Geschäftszeiten erfolgt.

### **5.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen, weiterhin sind alle erforderlichen Versorgungsleitungen vorhanden. Daraus ergibt sich keine Notwendigkeit der Erschließung.

## 6. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8/B 49“ befindet sich ein Altstandort direkt im Kreuzungsbereich Westerwaldstraße/Offheimer Straße. Dieser Altstandort wurde im Rahmen einer historischen Erkundung eingehend untersucht.

Bei dem Altstandort handelt es sich um eine vermutlich nach dem Ersten Weltkrieg stillgelegte Ziegelproduktion.

Entsprechend der branchentypischen Inventarisierung von Bodenkontaminationen des Umweltbundesamtes werden Ziegelproduktionen bzw. Ziegeleien bodenverunreinigende Schwermetalle zugeordnet.

Seit Stilllegung des Betriebes sind mindestens 80 Jahre vergangen. Dennoch ist wegen der schweren Löslichkeit der Schwermetalle nicht auszuschließen, dass sich diese nach wie vor im Boden befinden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der untergelagerten Ton-schichten eher unwahrscheinlich, kann aber prinzipiell nicht ganz ausgeschlossen werden. Seitens der EVL erfolgte jedoch kein Hinweis, dass der Betrieb der Brunnen in dieser Hinsicht Probleme aufwerfe.

Als Ergebnis der historischen Erkundung dieses Altstandortes kann festgehalten werden, dass diese Altablagerungen zwischen Offheimer Weg und Westerwaldstraße der Priorität II zuzuordnen ist und mittelfristig untersucht werden soll.

Weiterhin sind nachfolgend aufgelistete Altstandorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Altflächendatei festgesetzt und mit einem A gekennzeichnet:

Offheimer Weg	1	Spedition
Westerwaldstraße	47	Dachdeckerei
Westerwaldstraße	51 - 53	Groß- und Einzelhandel mit Haushaltssortimenten (Reinigungsmittel)
Westerwaldstraße	61 - 63	Baustoffgroßhandel
Westerwaldstraße	72	Steinmetzbetrieb
Westerwaldstraße	82	Reifenhandel
Westerwaldstraße	84	Hoch- und Tiefbauarbeiten
Westerwaldstraße	93	Kfz-Handel
Westerwaldstraße	94	Fliesenhandel
Westerwaldstraße	98	Kfz-Handel
Westerwaldstraße	49	Kfz-Handel und Werkstatt
Westerwaldstraße	56	Güterverkehr/Kunststofffabrikation

Westerwaldstraße	59	Kfz-Handel und Werkstatt
Westerwaldstraße	74	Autolackiererei
Westerwaldstraße	76	Kfz-Werkstatt
Westerwaldstraße	80	Karosseriebau/Reifenhandel
Westerwaldstraße	86	Autolackiererei
Westerwaldstraße	90	Tankstelle
Westerwaldstraße	92	Lackiererei

Für die hier aufgeführten Grundstücke ist vor einer Bebauung eine historische Erkundung durchzuführen. Sollten hierbei Belastungspotentiale erkennbar werden, ist ein weiterführendes Gutachten erforderlich und das RPU Gießen im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

In der Altflächendatei des Regierungspräsidium Gießen ist weiterhin der Altstandort Westerwaldstraße 96 aufgeführt. Für dieses Grundstück wurde bereits im Rahmen einer Neubebauung durch Gutachten der Nachweis erbracht, dass der Boden nicht belastet ist. Insofern wurde dieser Altstandort nicht in den Bebauungsplan integriert.

## 7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der klaren Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

## 8. Bodenarbeiten

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich anzuzeigen.

## 9. Grünordnungsplan

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und weist lediglich einige wenige Baulücken auf. Diese sind grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar. Unter Berücksichtigung von § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind. Da dies für das Plangebiet zutrifft, wird die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mittels Grünordnungsplan für nicht erforderlich erachtet.

Limburg a.d. Lahn, den 16.07.01

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



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