

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Brückenvorstadt“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

bgb1-bvs.doc

Begründung
zum Bebauungsplan
„Brückenvorstadt“

Inhalt:

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen
 - 3.2 Gesamtlächennutzungsplan 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 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.4 Erschließung
6. Altlasten
7. Bodenordnung
8. Bodenarbeiten
9. Grünordnungsplan

Planungsstand:

1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Lahn und stellt den ursprünglichen Siedlungskern der Brückenvorstadt dar. Der Geltungsbereich wird nördlich durch das Kloster Marienborn, südlich durch die Lahn sowie westlich durch die B 8 (Hochlage) und östlich durch die Weilburger Straße begrenzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8/B 49“ im Stadtteil Limburg (Innenstadt) wurde der Magistrat aufgefordert, auch den Bereich der Westerwaldstraße zu überplanen, der den Siedlungsursprung der Brückenvorstadt darstellt.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Aufgrund der heterogenen Nutzung des Plangebietes kann dieser Bereich vom Charakter her als Mischgebiet angesprochen werden. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass neben Geschäften zur Versorgung des täglichen Bedarfs vor allem eine Postfiliale innerhalb des Plangebietes vorzufinden ist.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, das mischgebietstypische Nebeneinander von nicht störendem Gewerbe und Wohnen durch die Festsetzung eines Mischgebietes auch langfristig sicherzustellen. Dem entsprechend ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt.

Die Sicherstellung des Mischgebietes betrifft insbesondere den Kreuzungsbereich Westerwaldstraße/Weilburger Straße. In diesem Bereich befindet sich zum einen eine größere Baulücke, zum anderen ist hier ein seit Jahren leerstehendes Gebäude vorzufinden. Da beide Grundstücke für die Brückenvorstadt eine exponierte Lage aufweisen, ist hier eine städtebauliche Ordnung mittels Festsetzung eines Bebauungsplanes herbeizuführen.

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 kompletten Planbereich als gemischte Baufläche „Bestand“ dar. In dem Bebauungsplan hingegen sind die sich rückwärtig befindenden Gärten als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Diese relativ große zusammenhängende Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung weist den Charakter eines Außenbereichs auf.

Bei der Fortschreibung des Gesamtlächennutzungsplanes wird hier eine klarstellende Korrektur der tatsächlich vorzufindenden Nutzung vorgenommen. Insofern wird das Erfordernis zu einer Flächennutzungsplanänderung nicht gesehen.

Damit ist gewährleistet, dass gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

Öffentlich-rechtliche Bindungen bestehen für das Plangebiet insoweit, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise die gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze verläuft. Eine Bebauung innerhalb dieser Überschwemmungsgrenze kann nur durch eine vorherige wasserrechtliche Genehmigung gemäß Hessischem Wasserschutzgesetz (HWG) erfolgen. § 70 HWG ist anzuwenden.

4. Bestand

In dem Plangebiet treten neben einer historisch gewachsenen Bausubstanz beidseitig der Westerwaldstraße insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes verschiedene Neubebauungen in Erscheinung. Darüber hinaus sind die Gebäude Westerwaldstraße 10 und 28 als Kulturdenkmäler in der vorläufigen Denkmalliste der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn aufgeführt.

In den Erdgeschossen der Gebäude sind nicht störende gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die im wesentlichen der Versorgung des täglichen Bedarfs dienen. Hervorzuheben ist weiterhin die Postfiliale in der Westerwaldstraße. Hinsichtlich der Gewichtung der beiden unterschiedlichen Nutzungen muss hervorgehoben werden, dass in dem Planbereich die Wohnnutzung dominiert. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Altenwohnanlage.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Lahn und stellt den ursprünglichen Siedlungskern der Brückenvorstadt dar. Der Geltungsbereich wird nördlich durch das Kloster Marienborn, südlich durch die Lahn sowie westlich durch die B 8 (Hochlage) und östlich durch die Weilburger Straße begrenzt.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend des Bestandes ist das Mischgebiet aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung in MI 1, MI 2 und MI 3 abgegrenzt. Die Abgrenzung resultiert aus der im Bestand vorzufindenden Anzahl von Vollgeschossen von zwei bis zu maximal vier. Ebenso orientiert sich die Festsetzung der Firsthöhen an den im Bestand vorhandenen Firsthöhen.

Weiterhin wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO für den Geltungsbereich festgesetzt. Dieser Ausschluss verfolgt das Ziel, den Gebietscharakter und die vorhandene Struktur, ein gesundes Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs, zu sichern. Die Errichtung einer Vergnügungsstätte gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO würde zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der vorzufindenden Nutzungen führen. Vor diesem Hintergrund dient der Ausschluss derartiger Nutzungen einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die an die Bebauung angrenzenden Gärten sind als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Ferner wird in der privaten Grünfläche die Erhaltung eines Baumes (Eiche) festgesetzt, der aufgrund seiner Größe und exponierten Stellung dort als erhaltenswert erachtet wird.

5.4 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Weiterhin sind alle erforderlichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telefon) vorhanden. Daraus ergibt sich, dass keine Notwendigkeit der Regelung der Erschließung vorliegt.

6. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Altstandort im Kreuzungsbereich Westerwaldstraße/Weilburger Straße. Es handelt sich bei diesem Altstandort (Westerwaldstraße 2 – 7) um eine ehemalige Autowerkstatt. Diese Grundstücke sind gemäß der Planzeichenverordnung gekennzeichnet als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Tankstelle und Kfz-Handel und -Reparatur.

Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Altstandorte aufgrund der Angaben des Staatlichen Umweltamtes Wetzlar vorzufinden:

Westerwaldstraße	10	Industrieanstriche/Fußböden
Westerwaldstraße	16	Heizungs-/Sanitärgeschäft
Westerwaldstraße	17	Tiefbaufirma
Westerwaldstraße	25	Kohlenverkauf
Westerwaldstraße	34	Landschaftsbau/-pflege
Westerwaldstraße	36	Fotoarbeiten
Westerwaldstraße	42	Altpapierhandel
Westerwaldstraße	44	Baureinigung

Die hier aufgelisteten Altstandorte sind im Bebauungsplan mit einem A gekennzeichnet. Für die so gekennzeichneten Grundstücke wurde in Absprache mit dem Regierungspräsidium Gießen, Umweltamt Wetzlar, vereinbart, dass vor einer Bebauung ein Gutachten zu erstellen ist. Weiterhin ist das Umweltamt Wetzlar, Dez. Altlasten und Grundwasserschadensfälle im Bauantragsverfahren zu beteiligen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus weist die Altflächendatei der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen, weitere Altstandorte, Altflächen oder Altlasten auf.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der klaren Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

8. Bodenarbeiten

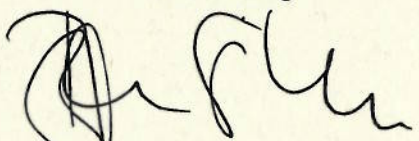
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege, und der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDschG) unverzüglich anzuzeigen.

9. Grünordnungsplan

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und weist lediglich geringe Möglichkeiten von weiterer Bebauung auf. Diese sind grundsätzlich nach § 34 BauGB bebaubar. Unter Berücksichtigung von § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Da dies für das Plangebiet zutrifft, ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich.

Limburg a.d. Lahn, den 26.03.2001

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



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