



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Grabenstraße und Bereich des Neu- marktes, Limburg-Innenstadt“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Limburg-Innenstadt

Amt für Stadtentwicklung,
Abteilung für Bauleitplanung
und Stadtplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg a.d. Lahn

Amtsleiter: Herr Dumeier
Abteilungsleiterin:
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
Sachbearbeiterin:
Eva Struhalla

Planungsstand: Satzungs-
beschluss März 1995
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

bgb1-gra.doc

Begründung
zum Bebauungsplan
„Grabenstraße und Bereich des Neumarktes Limburg-Innenstadt“

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Lage des Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungen
4. Bestand
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Bereich Grabenstraße
 - 5.2 Bereich Neumarkt
6. Kosten
7. Flächenbilanz

Planungsstand: Satzungsbeschluss März 1995

1. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grabenstraße und Bereich des Neumarktes, Limburg-Innenstadt" liegt in der Innenstadt von Limburg. Der Geltungsbereich befindet sich

- nordwestlich der Eisenbahntrasse
- nördlich und östlich der Schiede
- südlich der Konrad-Kurzbold-Straße und
- südwestlich und westlich der Grabenstraße.

Der Planbereich lässt sich in zwei Teile aufteilen:

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von der Konrad-Kurzbold-Straße, der Grabenstraße, der Diezer Straße, einer Grundstückstiefe entlang der weiteren Grabenstraße, der Frankenstraße und der Dr.-Wolff-Straße begrenzt. Dieser Planbereich wird als Bereich „Grabenstraße“ bezeichnet.

Der südliche Teil des Planbereiches bezieht sich auf den Einflussbereich der Fußgängerzone um den Neumarkt. Er wird begrenzt durch die Diezer Straße, der Werner-Senger-Straße, der Hospitalstraße, der Grabenstraße, der Frankfurter Straße, dem Eschhöfer Weg, der Eisenbahntrasse, einer Grundstückstiefe der Frankfurter Straße, der Graupfortstraße, einer Grundstückstiefe entlang der Schiede und des Bahnhofplatzes sowie der Schiede. Dieser Teil des Planbereiches wird als Bereich „Neumarkt“ bezeichnet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die geplante Nutzungsänderung eines Einzelhandelsgeschäftes zum Zwecke des Betriebes von 2 Spielhallen und weitere zahlreiche Anfragen, die die Errichtung derartiger Vergnügungsstätten in der Innenstadt betreffen, machen deutlich, dass der Innenstadtbereich Limburgs immer höhere Attraktivität für solche Anlagen gewinnt. Es ist deshalb erforderlich, die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten mit Hilfe der Bauleitplanung in bestimmte Bahnen zu lenken, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Innenstadtbereich zu gewährleisten.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalen Raumordnungsplan ist Limburg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen.

Im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan lediglich zur Steuerung der Vergnügungsstätten im unmittelbaren Innenstadtbereich dient und keine weiteren Aussagen treffen will, erübrigt sich eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich einer Landschaftsplanung. Die Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht erfassbar sein.

4. Bestand

Im Geltungsbereich ist eine kerngebietstypische Nutzung gemäß § 7 BauNVO vorherrschend, die in ihrer Struktur erhalten werden soll. Hierbei lässt sich das Plangebiet in zwei Abschnitte gliedern, nämlich

- in den Bereich Grabenstraße mit Verlängerung in die Frankfurter Straße und westlich der Diezer Straße, in dem im Erdgeschoss eine vielfältige Einzelhandels- und Gaststättenstruktur vorhanden ist, während in den Obergeschossen Büros, Praxen und Wohnungen vorzufinden sind. Des weiteren befindet sich in diesem Bereich eine Schule, die Marienschule sowie ein Kaufhaus.
- in das Gebiet der heutigen Fußgängerzone mit Neumarkt, Hospitalstraße, Bahnhofstraße und Werner-Senger-Straße (teilweise) sowie dem Bereich um die Marienschule. Hier ist in den Erdgeschossen die Einzelhandelsnutzung vorwiegend; in den Obergeschossen finden sich ebenfalls Büronutzungen, Praxen und vereinzelt Wohnen.

Generell ist eine besonders ausgewogene Geschäftsstruktur in der Limburger Innenstadt zu beobachten. Diese Geschäftsstruktur in ihrer Vielfältigkeit ist wesentliche Ursache für die hohe Einzelhandelszentralität der Stadt Limburg, die aber durch äußere Einflüsse an Stabilität verloren hat.

Diesem zunehmenden Stabilitätsverlust will der Bebauungsplan begegnen. Rechtliche Handhabe hierzu bietet § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO.

5. Festsetzungen

5.1 Bereich Grabenstraße

Im Bereich Grabenstraße sollen Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen werden.

Die nördliche Straßenseite der Grabenstraße bildet die äußere Grenze des Sanierungsgebietes "Limburger Altstadt". Ziel der Altstadtsanierung ist es, die Wohnfunktion der Altstadt insgesamt zu kräftigen und die Existenz kleinerer Geschäfte, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben für die Altstadt zu erhalten, also letztlich die städtebauliche Struktur der Altstadt zu stabilisieren. Hierfür wurden und werden umfangreiche öffentliche Mittel aufgewendet.

Die Zulassung von Vergnügungsstätten widerspricht diesen Zielen. Die Betreiber von Vergnügungsstätten können auf Grund höherer Gewinnspannen auch höhere Mietpreise in Kauf nehmen. Dies kann zu Verdrängungsprozessen führen, die die Existenz traditioneller Einzelhandelsbetriebe bedrohen und letztendlich die Struktur der Altstadt verändern.

Weiterhin ist die Grabenstraße Wohnstandort, insbesondere in den Obergeschossen. Wenn nun in der Grabenstraße selbst Vergnügungsstätten Platz greifen würden, wäre ebenfalls durch den oben beschriebenen Verdrängungsmechanismus auf Grund der höheren Gewinnspanne und die damit einhergehende Mietzahlungsbereitschaft der Betriebe das städtebaulich und mit erheblichem Aufwand öffentlicher Mittel verfolgte Ziel, die Limburger Altstadt im Kernbereich ihrer Wesensstruktur zu erhalten, gefährdet.

Während auf der Nordseite der Grabenstraße im Sanierungsgebiet alles getan wird, um Boden- und Mietspekulationen zu vermeiden, würden auf der Südseite außerhalb des Sanierungsgebietes Nutzungen zugelassen werden müssen, die geeignet wären, ein sehr starkes Gefälle in der Nutzungsstruktur für die Innenstadt insgesamt mit sich zu bringen. Damit aber wäre das Sanierungsziel für den nördlichen Bereich der Grabenstraße nicht mehr zu gewährleisten. Es käme zu Verwerfungen in der Nutzungsstruktur, die städtebaulich nicht gewünscht sein können.

Weiter ist durch die sehr starke noch vorhandene Wohnnutzung mit erheblichen Störungen für die Bewohner der Grabenstraße zu rechnen, wenn Vergnügungsstätten mit Nachtbetrieb (z.B. Diskotheken) allgemein zugelassen werden würden.

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist daher im Bereich Grabenstraße erforderlich, um negative Auswirkungen auf den Rand des Sanierungsgebietes und die Wohnstruktur insgesamt zu vermeiden. Wohnen muss insbesondere in kerngebietstypischen Lagen wegen der ohnehin schon hohen Vorbelastung durch Verkehr, Sonderveranstaltungen in der Innenstadt und der allgemein höheren Nutzungsintensität besonders geschützt werden. Dabei ist auch die Erhaltung von Wohnnutzungen vor dem Hintergrund des erhöhten Wohnbedarfs in Limburg besonders wichtig.

Der Gebietscharakter des Kerngebietes bleibt durch die geplante Festsetzung gewahrt. Zwar sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet typisch, sie machen jedoch nicht das Wesen des Kerngebietes mit einem vielfältigen Nutzungsgefüge als Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungen und für Anlagen zur Befriedigung des wachsenden Freizeitraumes, die als Schank- und Speisewirtschaften sowie als Betriebe des Beherbergungsgewerbes weiterhin zugelassen werden, aus. Aner-

kannt ist zudem, daß Wohnen eine zunehmend wichtige Funktion des Kerngebietes ist, da es im Mittelpunkt städtischen Lebens zum Funktionieren des differenzierten Nutzungsgefüges dazugehört. Wohnen muß deswegen zwar höhere Störungsgrade hinnehmen, sollte aber insbesondere nachts vor zusätzlichen Störungen geschützt werden.

5.2 Bereich Neumarkt

Vergnügungsstätten sollen entlang der Graupfortstraße, der Grabenstraße und der Frankfurter Straße gänzlich ausgeschlossen werden. Im übrigen Bereich des Teilgebietes "Neumarkt" sollen Vergnügungsstätten jeweils in den Erdgeschossen ausgeschlossen werden.

Für den Fußgängerzonenbereich sowie die Hospitalstraße ist insoweit festzustellen, dass erfahrungsgemäß Betreiber von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten bestehende Einzelhandelsgeschäfte gefährden können. Diese Gefahr besteht deshalb, weil die Betreiber von Vergnügungsstätten in der Regel bereit und auf Grund größerer Gewinnspannen auch in der Lage sind, höhere Mietpreisforderungen zu akzeptieren als die in der Fußgängerzone oder der Hospitalstraße ansässigen Geschäftsinhaber.

Damit treten Verschiebungen in der Mietstruktur ein, die der innerstädtische Einzelhandel vor dem Hintergrund zunehmender Konkurrenz peripherer Großmärkte nicht mehr oder nur noch schwerlich auffangen kann. Die heutige vielfältige Einzelhandelsstruktur der Limburger Innenstadt würde sich verschieben. Gerade diese Struktur gilt es aber zu schützen, weil nur sie zur Belebung der Innenstadt beiträgt.

Hierbei kann nicht immer von dem heutigen hohen Niveau des Einzelhandels ausgegangen werden. Vielmehr treten immer mehr Mittelzentren durch die verbesserten Verkehrsbeziehungen in unmittelbare Standortkonkurrenz. Der Einzelhandelsplatz Limburg hat seit 1984 ständig an Zugkraft verloren. Es waren zwar noch Umsatzsteigerungen generell zu verzeichnen; diese haben aber relativ zu anderen mittelhessischen Einzelhandelsstandorten, wie Wetzlar oder Gießen, nicht in der gleichen Stärke zugenommen. Während 1984 noch 10,6 % der Umsätze Mittelhessens in Limburg getätigt wurden, waren es 4 Jahre später nur noch 9,5 %.

So finden sich heute im Plangebiet auch Bereiche, insbesondere zwischen Neumarkt und Graupfortstraße, die teilweise untergenutzt sind, in denen Erhaltungsinvestitionen nicht getätigt wurden, so daß sich stärkere Veränderungen in den nächsten Jahren bereits absehen lassen. Hier wäre insbesondere mit einem Einbruch von Vergnügungsstätten zu rechnen, die das heutige Milieu der Angebotsstruktur des Einzelhandels stören würden.

Auch wenn davon ausgegangen wird, daß der Markt diese Probleme innerhalb des Sektors Einzelhandel selbst lösen kann, so sollen jedoch nicht zusätzliche Belastungen durch Vergnügungsstätten hervorgerufen werden. Durch deren Bereitschaft zu höheren Mietzahlungen könnten in dem enger gewordenen Markt Einbrüche mit

nachhaltigen Folgen für den Einzelhandel entstehen. Ist diese Situation aber erst einmal eingetreten, wäre die Innenstadt infolge der Tendenzen im Einzelhandel selbst als Einzelhandelsstandort mit differenziertem Angebot gefährdet.

Vergnügungsstätten sind deshalb zu beschränken.

Der gänzliche Ausschluss im Bereich der Graupfortstraße und der Frankfurter Straße begründet sich durch den Standort einer Schule, der Marienschule. Auf Grund der Lage der Schule kann der Bereich entlang der Graupfortstraße, der Grabenstraße und der Frankfurter Straße als ein besonders sensibler und vor Vergnügungsstätten schützenswerter Bereich betrachtet werden. Die Schülerinnen der Marienschule wären durch die Präsenz von Vergnügungsstätten, ihre Funktion und ihr Milieu besonders betroffen, da sie sich auf dem täglichen Schulweg dem Umfeld der Vergnügungsstätten konfrontiert sehen. Der Schulweg in die Wohngebiete nördlich der Schiede und der Eisenbahntrasse führt durch die Frankfurter Straße, um von dort durch die Unterführung auf die andere Straßenseite zu gelangen. Die Schüler könnten sich nur mit einer Inkaufnahme von Umwegen dem Umfeld der Vergnügungsstätten entziehen. Von daher sollten Vergnügungsstätten im Bereich der Marienschule und der Frankfurter Straße ausgeschlossen werden, denn der damit verbundene Alkoholausschank, die Glückspiele und das Milieu können die Schüler in ihrer Sozialisation negativ beeinflussen.

Da im Fußgängerzonenbereich sowie in der Hospitalstraße Konflikte mit Wohnen fast ausgeschlossen sind und hier auch schon andere Marktverhältnisse herrschen als im Sanierungsgebiet oder dem Bereich Grabenstraße, verbietet sich ein genereller Ausschluss. Es ist aber auf Grund der geschilderten Situation erforderlich, den Einzelhandel zu schützen. Dieser ist auf die Erdgeschosszone ganz wesentlich angewiesen, weil er von Laufkundschaft lebt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO soll daher eine Gliederung des Kerngebietes nach Geschossen vorgenommen werden, um das gewünschte Ziel zur Erhaltung der Einzelhandelsstruktur zu erreichen, wobei beabsichtigt ist, Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO aus der Erdgeschosszone auszuschließen.

Eine Änderung der Gebietstypik des Kerngebietes tritt durch diese Festsetzung nicht ein, da Vergnügungsstätten außerhalb der Erdgeschosse allgemein zulässig bleiben. Die besonderen städtebaulichen Gründe i.S. des § 1 Abs. 7 BauNVO wurden oben eingehend dargestellt.

Um das Wohnen in der Innenstadt zu stärken, sollen Wohnungen im Geltungsbereich der Kerngebiete MK 1 und MK 2 als in den Obergeschossen allgemein zulässig festgesetzt werden. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Wohnfunktion der Innenstadt durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu sichern und zu fördern.

Die Attraktivität einer Innenstadt wird auch dadurch geprägt, daß die verschiedenen städtischen Funktionen des Wohnens, des Arbeitens und der Versorgung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander existieren. Wohnungen sind auf Grund der relativ niedrigen Mietpreise in der Konkurrenz zu anderen Nutzungsarten einem er-

höhten Verdrängungsprozess ausgesetzt. Um jedoch Wohnungen im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes als allgemein zulässig festzusetzen, müssen entspre-
chende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Der § 7 Abs. 3 Nr. 7 der
Baunutzungsverordnung besagt, dass Wohnungen in einem Kerngebiet "nach Maß-
gabe des Bebauungsplanes" allgemein zulässig sind, vorausgesetzt, entsprechende
Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Ansonsten sind Wohnungen
gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässig. Somit sollen in den Kernge-
bieten MK 1 und MK 2 Wohnungen durch eine Textfestsetzung als in den Oberge-
schossen allgemein zulässig festgesetzt werden.

6. Kosten

Kosten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine, da nach § 42 Abs. 1 BauGB
nur dann eine Entschädigungspflicht entsteht, wenn zulässige Nutzungen aufgeho-
ben werden und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grund-
stückes eintritt. Wenn überhaupt, so führt der Ausschluss von Vergnügungsstätten
allenfalls nur zu der vorgenannten unwesentlichen Wertminderung, da der Gebiets-
charakter gewahrt bleibt.

7. Flächenbilanz

Eine Flächenbilanz erübrigt sich, da Flächenveränderungen zum Bestand nicht ein-
treten.

Limburg a. d. Lahn, den 30. März 1995

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung für Bauleitplanung und Stadtplanung
Im Auftrag


(Jürgen Dürmeier)
Amtsleiter