

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Am Katzenturm“

der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Stadtteil Innenstadt

bgb1-ktz.doc

Begründung
zum Bebauungsplan
„Am Katzenturm“
Limburg-Innenstadt

Inhalt:

1. Lage des Geltungsbereiches
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Übergeordnete Planungen
 - 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

Planungsstand:

1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt. Der Geltungsbereich wird begrenzt nördlich durch die Lahn, südlich durch die Konrad-Kurzbold-Straße sowie westlich durch die Schiede (Bundesstraße B 8).

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem bereits bebauten Gebiet durch den Ausschluss von Nutzungen sein, die die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigen könnten und dem städtebaulichen Erscheinungsbild abträglich sind. Hierzu zählen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einschließlich Bordelle und bordellartiger Betriebe sowie die Wohnungsprostitution.

Aufgrund eines Antrages für eine Nutzungsänderung (Nutzung eines Imbisses bzw. einer Wohnung zum Zwecke der Prostitution) in der Konrad-Kurzbold-Straße 4 wird das Erfordernis gesehen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich gewährleistet.

Bei dem Bereich am Katzenturm handelt es sich um ein Gebiet, das aufgrund seiner heterogenen Nutzung den Charakter eines Mischgebietes hat. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Kerngebiete der Limburger Innenstadt bzw. an die historische Altstadt an. Durch die erst in jüngster Zeit erfolgte Realisierung des Tengelmanmarktes und der in diesem Objekt vorhandenen Wohnnutzung wurde das Gebiet erheblich aufgewertet.

Des Weiteren befindet sich in dem Gebiet die Busempfangsstation „Am Philippsdamm“, die nach Angaben des Verkehrs- und Verschönerungsvereines in der Hauptsaison täglich mit ca. 10 - 15 Reisebussen angefahren wird. Dies entspricht im Schnitt 500 Besucher pro Tag, wobei an Spizentagen die Anzahl der Besucher leicht auf 1.000 bzw. 20 - 30 Busse pro Tag steigen kann.

Aus Sicht des Tourismus kommt dem Gebiet außerordentlich hohe Bedeutung zu, da die Besucher beim Aussteigen aus dem Bus einen Ersteindruck der Stadt erhalten.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich zu sichern, indem Nutzungen, die dem Erscheinungsbild abträglich sind, ausgeschlossen werden, und zwar im gesamten als Mischgebiet festgesetzten Bereich.

Hierbei handelt es sich um Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

In diesem Zusammenhang ist die qualitativ hochwertige, an den Philippsdamm angrenzende Neubebauung hervorzuheben. Durch Umnutzung dieses Areals von ehemals Auto- und Elektrodienstleister in nunmehr Wohnnutzung sowie dem einzigen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt ist das Areal städtebaulich deutlich aufgewertet worden. Es besteht die Gefahr, dass diese Aufwertung auch dann zunichte gemacht wird, wenn in einzelnen Wohnungen die Ausübung der Prostitution zugelassen werden müßte, da auch die Wohnungsprostitution geeignet ist, sonstige Wohnnutzung, u.a. im Hinblick auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, zu beeinträchtigen. Somit ist der beabsichtigte Ausschluß der Wohnungsprostitution durch besondere städtebauliche Gründe i.S. des § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt.

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 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn von 1983 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche „Bestand“ dar. Somit wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da er ebenfalls die betreffenden Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO darstellt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

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

Diese öffentlich-rechtliche Bindung ist für das Ziel der Planung, den Ausschluß von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie der Wohnungsprostitution, unerheblich und wird daher in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

4. Bestand

In dem Plangebiet treten neben einer historisch gewachsenen Bausubstanz an der Konrad-Kurzbold-Straße sowie an der Schiede (B 8) sowohl das Elektrowerk mit dem sogenannten Katzenturm als auch insbesondere die Neubebauung auf dem Areal des Elektro- und Autodienstleisters in Erscheinung. In den Erdgeschossen der Gebäude sind nicht störende gewerbliche Nutzungen vorzufinden; signifikant ist hierbei der einzige Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment in der Innenstadt im Erdge-

schoß der Neubebauung. Hinsichtlich der Gewichtung der beiden unterschiedlichen Nutzungen muß hervorgehoben werden, daß in dem Planbereich die Wohnnutzung dominiert.

Für den oben genannten Planbereich besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgt.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich nördlich durch die Lahn, südlich durch die Konrad-Kurzbold-Straße sowie westlich durch die Schiede (B 8).

5.2 Städtebauliche Festsetzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Ebenso werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch außerhalb von Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen, weiterhin ist es mit Wasser, Gas und Strom versorgt. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit der Regelung der Erschließung.

6. Altlasten

Im Zuge der Neubebauung des Altstandortes Konrad-Kurzbold-Straße (Bosch-Scherer) wurde während der Bauphase das Projekt gutachterlich begleitet.

Darüber hinaus weist das Altablagerungskataster der Kreisstadt Limburg a.d. Lahn innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weder altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen, Altstandorte, Altflächen noch Altlasten selber 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.

Limburg a.d. Lahn, den 21.02.2000

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

Im Auftrag



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