



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Bei der Obermühle“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Innenstadt

bgb1-om.doc

Begründung
zum Bebauungsplan
„Bei der Obermühle“
Stadtteil Innenstadt

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben
 - 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001
 - 3.2 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
 - 3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen
 - 3.3.1 Altlasten
 - 3.3.2 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“
 - 3.3.3 Denkmaltopographie der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
4. Bestand
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 5.2 Städtebauliche Festsetzungen
 - 5.3 Grünfläche
 - 5.4 Erschließung
 - 5.5 Grünordnerische Festsetzungen
6. Bodenordnung
7. Kosten
8. Bodenkmäler
9. Flächenbilanz

Anlage:
Grünordnungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Bei der Obermühle“ dient der Überplanung der Halbinsel für Veranstaltungen bzw. zeitweisen Außenbewirtschaftung des benachbarten Restaurants „Obermühle“. Die Außenbewirtschaftung soll mittels einer mobilen Bestuhlung sowie mobilen Ausschankeinrichtung durchgeführt werden.

Die Halbinsel „Bei der Obermühle“ befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“.

Bereits in der Vergangenheit wurden verschiedentliche Veranstaltungen und Außenbewirtschaftungen durchgeführt, die jedoch jeweils im Einzelfall eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt bekommen haben.

Mittels dieses Bauleitplanverfahrens soll eine temporäre Nutzung der Halbinsel für Veranstaltungen und Außenbewirtschaftung bauleitplanerisch legalisiert und langfristig gesichert werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Altstadt. Der Geltungsbereich umfasst die sich im Bereich des Fließgewässers Lahn befindliche Halbinsel sowie die angrenzenden Flurstücke einschließlich des Gebäudes „Obermühle“.

3. Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist der Bereich des Gebäudes der Obermühle als Siedlungsstruktur – Bestand dargestellt. Die Halbinsel hingegen ist im Regionalplan Mittelhessen 2001 in der Wasserfläche der Lahn nicht weiter differenziert dargestellt.

Die Planung entspricht gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung.

3.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn von 1983 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 09.08.2002 stellt den betreffenden Planbereich als Grünfläche – Bestand (Halbinsel) sowie Fläche für den Gemeinbedarf (Gebäude der Obermühle) dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus

dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Obermühle handelt es sich um eine irrtümliche Darstellung. Im Rahmen der nächsten Bekanntmachung wird diese irrtümliche Darstellung auf die tatsächlich vorzufindende Nutzung, Mischgebiet, korrigiert. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Inhalt bereits.

3.3 Öffentlich-rechtliche Bindungen

3.3.1 Altlasten

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

3.3.2 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Die Halbinsel, die von dem Bebauungsplan „Bei der Obermühle“ überplant wird, befindet sich in dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“.

Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ ist vor dem Hintergrund des Bauleitplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Im vorliegenden Fall wird durch das Bauleitplanverfahren und festsetzen der betreffenden Fläche als öffentlich Grünfläche Zweckbestimmung Kultur-, Freizeit und gastronomische Nutzung während der Monate April bis Oktober nicht die gesamte Fläche für das Landschaftsschutzgebiet entwertet.

Mit Schreiben vom 16.12.2003 hat die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen die Untere Naturschutzbehörde angewiesen, der Stadt Limburg eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung zur Durchführung der geplanten Veranstaltungen auf einem in dem Bebauungsplan „Bei der Obermühle“ vorgesehen Bereich zu erteilen. In den Bebauungsplan muss bereits die Art der Veranstaltungen relativ konkret vorgeschrieben sein. Bei den geplanten Veranstaltungen handelt es sich um Veranstaltungen im Bereich Kultur, Freizeit sowie Kunst in Verbindung mit Gastronomie während der Monate April bis Oktober. Die landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung wurde mit Datum vom 11.03.2004 erteilt, so dass der Bebauungsplan „Bei der Obermühle“ Rechtskraft erlangen kann. Die Ausnahmegenehmigung vom 11.03.2004 für Nutzungen und Maßnahmen im Bereich der Obermühle ergeht an die Stadt Limburg, die dafür Sorge zu tragen hat, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Auflagen der landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung erfüllt werden.

3.3.3 Denkmaltopographie der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Das Gebäude Obermühle sowie die gesamte Lahnuferzone sind in der Denkmaltopographie der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn als Kulturdenkmal enthalten. Darüber hinaus ist der

auf der Halbinsel vorhandene Pavillon in der Denkmaltopographie als Teil der Gesamtanlage Altstadt aufgeführt.

4. Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch Auwaldrelikte am Rand der Halbinsel, dem 1965 errichteten kapellenähnlichen Pavillon für Musikdarbietungen sowie die vorgelagerte Rasenfläche.

Das Gebäude, die Obermühle, sticht vor allem durch das inzwischen wieder gängige Mühlrad hervor, welches durch Wasserkraft mittels eines zwischengeschalteten Generators Strom erzeugt.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches resultiert zum einen aus den natürlichen Grenzen der Halbinsel bei der Obermühle sowie zum anderen durch die Gebäude und die dazugehörigen Flurstücke der Obermühle.

5.2 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück des Gebäudes Obermühle (Gemarkung Innenstadt, Flur 16, Flurstück 28/2) wird als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den tatsächlich vorzufindenden Nutzungen, da im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ein gastronomischer Betrieb vorzufinden ist und in den darüberliegenden Räumen eine Wohnnutzung. Mit der Festsetzung dieser Fläche als Mischgebiet ist eine dauerhafte Erhaltung dieser Nutzung gewährleistet.

Weitere Festsetzungen betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

5.3 Grünfläche

Die Halbinsel „Bei der Obermühle“ befindet sich am Rand des stark frequentierten Fußgänger- und Radweges, der das gesamte Lahnufer säumt, der ehemalige Leinpfad. Die Halbinsel verfügt über ein entsprechendes derzeit ungenutztes Potential im Bereich Kultur, Freizeit, Kunst, das zur Zeit auf Grund der Restriktionen der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ nicht unproblematisch ohne Bauleitplanung genutzt werden kann. Mittels des Bebauungsplanes „Bei der Obermühle“ soll nunmehr diese Halbinsel als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit und gastronomische Nutzung festgesetzt werden. Zulässig sind Kunst, Kultur und Freizeitnutzungen in Verbindung mit Gastronomie während der Monate April bis Oktober.

Diese Festsetzung ermöglicht neben der Außenbewirtschaftung der Flächen durch den Pächter des unmittelbar angrenzenden Gastronomiebetriebes Obermühle die Nutzung der Halbinsel als Bereich für unterschiedliche kulturelle Freizeitnutzungen und wertet den südlichen Lahnuferbereich erheblich auf und belebt ihn während des genannten Zeitraumes von April bis Oktober.

Darüber hinaus ergänzt die angestrebte Nutzung die bereits vorhandenen Freizeitnutzungen wie z.B. die Fahrgastschiffahrt oder die Kanu- und Rudernutzung der Lahn günstig. Innerhalb des Stadtgebietes sind an dem ehemaligen Leinpfad bislang nur eine Möglichkeit einer Gaststätte am nördlichen Lahnufer (Gastronomie des Campingplatzes) vorhanden. Am südlichen Lahnufer sind ein gastronomischer Betrieb, der einem Hotel angeschlossen ist, sowie ein weiteres Restaurant, welches über eine Außenbewirtschaftung verfügt, vorhanden.

Insbesondere in den Sommermonaten, in denen auch durch Städtetouristen solche Nutzungsformen stark nachgefragt werden, reichen die vorhandenen Kapazitäten kaum aus.

Dies bedeutet, dass durch die Ermöglichung einer kulturellen, künstlerischen und freizeitmäßigen Nutzung in Verbindung mit Gastronomie eine dem Lahnufer angepasste und der historischen Örtlichkeit angemessene Nutzung realisiert werden kann.

Der Bereich der nunmehr zu Kunst, Kultur und kulturelle Zwecke genutzt werden soll, zu denen auch musikalische Darbietungen zählen, ist klar von dem Bereich abgetrennt, der neben dem Erhalt von bestehenden Bäumen auch das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt hat. Dieser Bereich soll auch weiterhin nicht einer derartigen Nutzung zugeführt werden, um hier keine Beeinträchtigung des Uferbereiches hervorzurufen. Die einzelnen Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege sind in dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bei der Obermühle“ eingehend dargelegt und erläutert.

5.4 Erschließung

Erschließungsmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Obermühle“ wurde ein Grünordnungsplan durch das Fachbüro Bruno Koch, Aßlar, erarbeitet. Der Grünordnungsplan stellt die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung, des Ausgleiches und des Ersatzes dar. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bei der Obermühle“ analysiert die Konflikte, die sich aus der geplanten Nutzungsänderung in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege ergeben. Weiterhin stellt er Maßnahmen zur Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege als Abwägungsgrundlage für die Bebauungsplanung dar. Die Inhalte des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan integriert, weiterhin ist der Grünordnungsplan Bestandteil der Begründung.

Um die Umsetzung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in der Planung zu sichern, werden die Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und somit rechtlich abgesichert.

6. Bodenordnung

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

7. Kosten

Es entstehen Kosten im Rahmen der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Umsetzung des Nutzungskonzeptes für den Bereich der Halbinsel gem. Ausarbeitung durch das Fachbüro Koch, Aßlar, vom 30.01.2004. Demnach belaufen sich die kalkulierten Kosten für die Umgestaltung der Halbinsel gemäß Nutzungskonzept auf rd. 5.500,- € Brutto.

Nach heutigem Kenntnisstand entstehen darüber hinaus keine weiteren Kosten. Der Eigentümer der Obermühle hat sich zur anteiligen Kostenübernahme sowie der Pflege und Reinigung der Halbinsel bereit erklärt. Hierzu ist ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

8. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.


9. Flächenbilanz

| Art der Fläche | Fläche | Prozent |
|------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Mischgebiete | 548,09 m ² | 23,39 % |
| Fuß- und Radweg | 68,84 m ² | 2,95 % |
| öffentliche Grünfläche | 1.545,47 m ² | 65,95 % |
| Wasserflächen | 180,74 m ² | 7,71 % |
| Summe | 2.343,14 m² | 100,00 % |

Limburg a. d. Lahn, den 13.07.04

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

Im Auftrag



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

Anlage:
Grünordnungsplan