



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Blumenröder Straße / Gartenstraße“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Stabsstelle für Stadtentwicklungs-
und Bauleitplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg

Leiterin:
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. M. Lehrmann

Planungsstand:
Februar 2016
Verfahrensstand:
Rechtskraft

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahrensart / Verfahrensverlauf	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.4	Übergeordnete Planungen	9
2	Inhalt und Festsetzungen.....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
2.4	Grünordnerische Festsetzungen	14
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	14
3	Verkehrerschließung	14
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	17
4.1	Eingriffsregelung.....	17
4.2	Umweltbericht / Umweltprüfung	17
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	17
5	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	18
6	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	19
7	Kampfmittel	20
8	Immissionsschutz.....	20
9	Denkmalschutz.....	22
10	Sonstige Infrastruktur.....	22
11	Bodenordnung.....	22
12	Flächenbilanz	22
13	Städtebauliche Vorkalkulation.....	23

Anlagen:

- Artec Ingenieurgesellschaft mbH: Wohnstadt Limburg – Vorentwurfsplanung zur übergeordneten Niederschlagsableitung, Stand: 11.05.2015
- Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplanes „Blumenröder Straße/Gartenstraße“, Stand: 02.12.2015
- Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Blumenröder Straße / Gartenstraße“, Stand: 19.08.2015
- Vertec: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung zum Bebauungsplan „Blumenröder Straße / Gartenstraße“, Stand: Dezember 2014

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Limburg a. d. Lahn mit ihrer Funktion als Kreisstadt und der regionalplanerischen Einstufung als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums stellt sich als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Einzelhandelsstandort im Landkreis Limburg-Weilburg dar. Dabei ist die Stadt Limburg a. d. Lahn darum bemüht, den sich aus dieser Prosperität ergebenden Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzung zu befriedigen. Im Hinblick auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen ergibt sich nun die Möglichkeit, in einer innerstädtischen Lage im Bereich zwischen der Blumenröder Straße im Westen und der Gartenstraße im Osten auf einem gewerblichen Altstandort die sog. Wohnstadt zu entwickeln. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort der hier seit dem Jahr 1873 ansässigen Maschinenfabrik und Eisengießerei Ohl, die im Jahr 2011 endgültig Insolvenz anmelden musste. Seit diesem Zeitpunkt liegt das ehemalige Betriebsgelände brach und der Gebäudebestand wurde schließlich im Jahr 2014/2015 niedergelegt.

Nicht erst seit der endgültigen Insolvenz der Fa. Ohl wurden vielfältige Anstrengungen unternommen, eine städtebaulich verträgliche und wirtschaftlich tragfähige Nachfolgenutzung für das Gewerbeareal zu entwickeln. Dabei stand jeweils das Thema Wohnen im Vordergrund, wobei in der Vergangenheit vorrangig das Thema Mehrfamilien-, Doppel- und Einzelhäuser für insbesondere den nördlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes diskutiert wurde. Ein räumliches Gesamtkonzept, welches unter Berücksichtigung der Herausforderungen der Flächenkonversion und den städtischen Zielvorstellungen bzgl. einer Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes in einer zentralen Lage der Südstadt sowie der lokalen Nachfragesituation, eine Nachfolgenutzung aufzeigt, konnte bis in das Jahr 2014 von den vormaligen Eigentümern nicht vorlegt werden.

Die ABID GmbH Limburg als derzeitige Flächeneigentümers hat der Stadt Limburg a.d. Lahn im Frühjahr 2014 schließlich ein Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgelegt, welches die Grundlage für einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenröder Straße / Gartenstraße“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.03.2014 bildete. Dieses sieht im Nordosten des Plangebietes im Bereich Gartenstraße die Errichtung eines *Haus der Pflege* und im südlichen Anschluss hieran mehrere Gebäude für betreutes Wohnen mit jeweils vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Das *Haus der Pflege* ist dabei in seinem Konzept im Grundsatz mit einem Altenpflegeheim zu vergleichen. In Ergänzung sind hier allerdings nutzungsbezogene gewerbliche Einheiten (bspw. Pflegedienst, Friseur, Fußpflege) untergebracht, die nicht ausschließlich den Bewohnern des Pflegeheims zur Verfügung stehen.

Der mittlere Teil ist ebenfalls für eine Wohnnutzung vorgesehen, wobei hier sowohl Doppel- und Reihenhäuser als auch Stadthäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung geplant sind. Entlang der Blumenröder Straße sollen dreigeschossige Wohngebäude zzgl. Staffelgeschoss entwickelt werden. Mit dieser vorgestellten Bebauungsstruktur kann das Plangebiet entsprechend des umgebenden Bestandes durch straßenbegleitende Bebauung mit höheren Ausnutzungsparametern gefasst und dadurch gleichzeitig eine Innen-

hofsituation geschaffen werden, die sich durch kleinformigere Baukörper, ein niedrigeres Verdichtungsmaß und einen hohen Grün- und Freiflächenanteil auszeichnet. Im der Summe sind folgenden Gebäudetypen und Wohneinheiten geplant:

Blumenröder Straße:

2 Wohngebäude mit jeweils rd. 40 Wohnungen bei Wohnungsgrößen von 60 bis 130 qm

Mittelblock:

2 Stadthäuser mit jeweils 3 Wohnungen bei Wohnungsgrößen von 70 bis 80 qm

10 – 12 Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit und Größen von 110 bis 130 qm

Gartenstraße:

3 Wohngebäude für betreutes Wohnen mit jeweils rd. 35 Wohnungen bei Wohnungsgrößen von 50 bis 120 qm

Haus der Pflege mit 90 bis 95 Heimplätze

Um ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln, soll dieses weitestgehend vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Der notwendige Stellplatznachweis wird daher auch über eine durchgehende bzw. mehrere kleinere unterirdische Tiefgaragen erbracht. Möglicher Durchgangsverkehr wird durch ordnungsrechtliche Maßnahmen unterbunden. Diesbezüglich sei auch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Umsetzung gelangen werden, sondern eine vollständige Überführung in Gemeinschaftseigentum geplant ist.

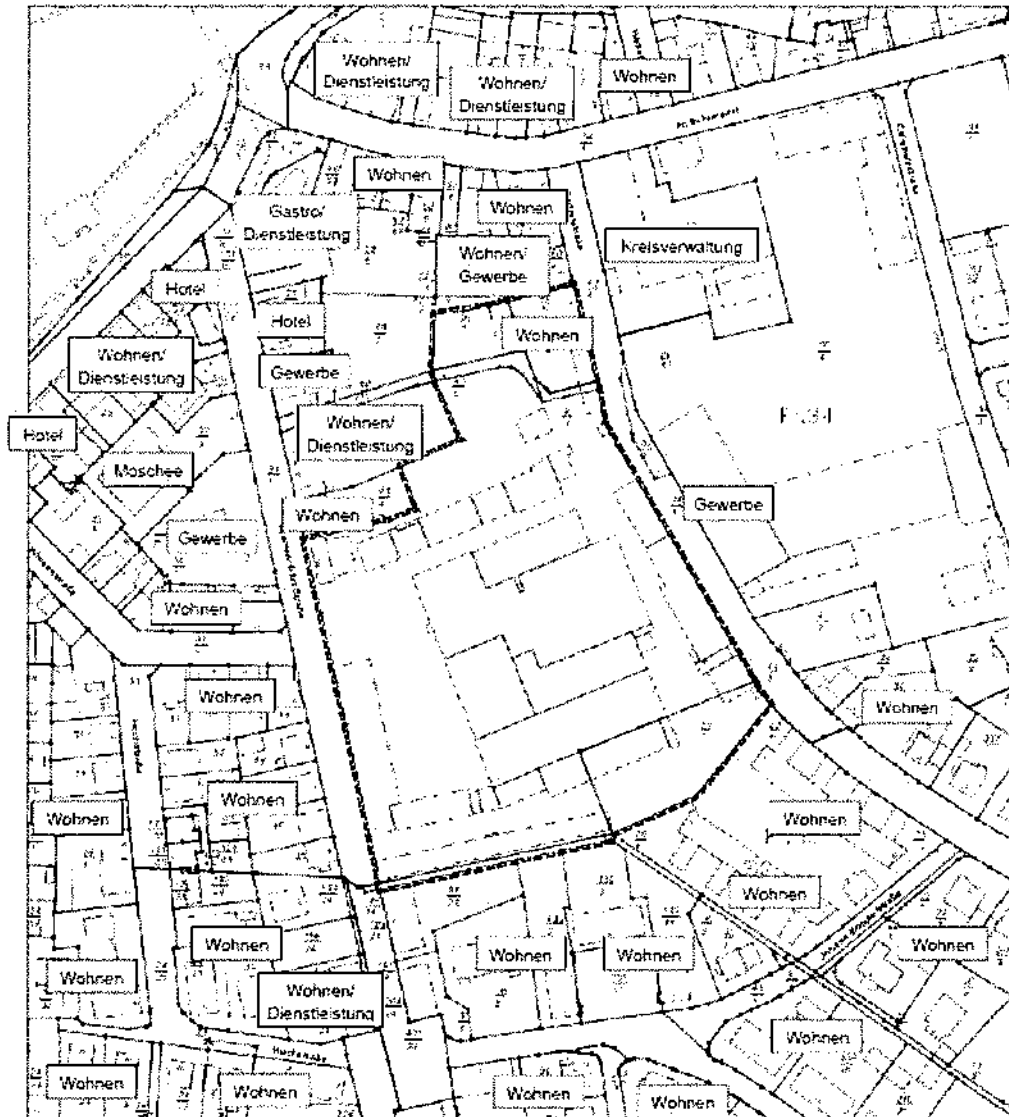
Bebauungs- und Nutzungskonzept ehemaliges OHI-Gelände



ABID GmbH Limburg

Das vorangehend beschriebene Nutzungskonzept fügt sich in das gegebene städtebauliche Umfeld ein, welches westlich der Blumenröder Straße und südlich des Plangebietes als faktisches Allgemeines Wohngebiet zu bewerten ist. Die Flächen östlich der Gartenstraße unterliegen im Wesentlichen einer öffentlichen Nutzung (Katastrophenschutzzentrum, Gesellschaft für Ausbildung und Beschäftigung - GAB, Außenstelle der Kreisverwaltung, Jugendhilfe usw.), was planungsrechtlich als Sondernutzung zu bewerten ist. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein faktisches Mischgebiet an, in dem neben Hotel-, Büro und Gewerbenutzungen auch Wohnnutzung vorhanden ist. Unter Berücksichtigung dieser umgebenden städtebaulichen Struktur und im Hinblick auf das geplante Nutzungskonzept empfiehlt sich die Ausweisung eines Mischgebietes im nördlichen Teil und eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil des Plangebietes.

Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes



Planungsbüro Holger Fischer, Linden

1.2 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg a. d. Lahn hat am 31.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenröder Straße / Gartenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und

4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die Vorbereitung der Nachfolgenutzung eines gewerblichen Altstandortes handelt, dessen Lage als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB bewertet werden kann.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,9 ha, wodurch auch die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt. Weitere Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur gegenständlichen Planung stehen und eine kumulative Betrachtung der festgesetzten Grundflächenzahl erfordern (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), betreibt die Stadt Limburg derzeit nicht.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB:	31.03.2014
Amtl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	23.04.2015
Bekanntmachung über die Änderung von Planinhalten:	11.09.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (1) i.V.m. 13a BauGB	26.08.2014
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	28.09.2015
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 13a (2) Nr. 1 i.V.m. 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB	08.10.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit	20.10. bis einschl. 20.11.2015
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 (1) BauGB am	22.02.2016
Amtliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	08.03.2016

Die Veröffentlichungen erfolgen im Weilburger Tageblatt und in der Nassauischen Neuen Presse.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt von Limburg jenseits der das Stadtgebiet von Südwest nach Nordost durchquerenden Bahntrasse. Der Bahnhof der Stadt Limburg a. d. Lahn ist in fußläufiger Distanz nordwestlich des Plangebietes gelegen. Das von Norden nach Süden mit dem Straßenverlauf ansteigende Gelände wird begrenzt von

- Norden: gemischte Nutzung im unbeplanten Innenbereich
- Osten: Gartenstraße mit östlich anschließender überwiegend öffentlicher Nutzung
- Süden: wohnbauliche Nutzung im unbeplanten Innenbereich
- Westen: Blumenröder Straße und hieran angrenzend wohnbauliche Nutzung im unbeplanten Innenbereich

Das Plangebiet im Luftbild
(Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich vollständig niedergelegt)



Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de

1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Limburg stellt das Plangebiet entsprechend der vormaligen Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dieser ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planziels kommen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen.

Darüber hinaus ergibt sich die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe aus den Bestimmungen des § 13 BauNVO.

Auf Grundlage der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.d.R. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Hierbei handelt es sich um Nutzungen, die regelmäßig mit einem hohen Flächenbedarf und im Übrigen auch mit einem potenziellen immissionsschutzrechtlichen Störpotenzial einhergehen. Insofern scheidet das Plangebiet aufgrund seiner stadträumlichen Lage für eine entsprechende Nutzung aus. Schließlich sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Kap. 1.1 dargestellte Nutzungskonzept geschaffen werden, um damit einen Beitrag

zur Befriedigung der Nachfrage nach insbesondere innerstädtischem Wohnraum für junge Familien, aber auch ältere Menschen zu leisten. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt demgemäß auch für den überwiegenden Teil des Plangebietes, für den verschiedene Wohnformen (Reihenhäuser, Geschosswohnungen und betreutes Wohnen) zur Umsetzung gelangen sollen.

Die Ausweisung des **Mischgebietes** beschränkt sich auf den Teil des Plangebietes, der als *Haus der Pflege* mit den zugehörigen Freiflächen genutzt werden soll. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da das Nutzungskonzept des *Haus der Pflege* über dasjenige eines Altenheims hinausgeht und insbesondere um zweckgebundene gewerbliche Nutzungen ergänzt wird, die allerdings nicht exklusiv den Bewohnern des *Haus der Pflege* zur Verfügung stehen, bedarf es für diese Teilfläche des Plangebietes der Ausweisung eines Mischgebietes. Im Übrigen stellt diese Ausweisung in optimaler Weise den Übergang zwischen dem nördlich angrenzend vorhandenen faktischen Mischgebiet und dem im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes geplanten Allgemeinen Wohngebiet sicher.

Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus § 13 BauNVO ergibt sich für Mischgebiete im Übrigen auch die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Entsprechend dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet werden auch für das Mischgebiet die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist hier das sog. Haus der Pflege geplant, welches städtebaulich ausdrücklich begrüßt wird, und eine Koexistenz mit den genannten Nutzungen ausschließt. Im Übrigen werden auch Vergnügungsstätten von der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen häufig mit Trading-down-Effekten einhergehen, die im Hinblick auf die Sicherung der Standortqualität des im Umfeld des Plangebietes bestehenden und im Bebauungsplan geplanten Quartier unverträglich sind. Im Übrigen seien diesbezüglich die sozialen Nutzungen im Bereich Gartenstraße/Im Schlenkert angesprochen, die tlw. (bspw. die Gesellschaft für Arbeit und Beschäftigung oder auch die Jugendhilfe) darauf ausgerichtet sind, Menschen aus prekären Lebenssituationen zu helfen. Vergnügungsstätten, die tendenziell über ein Suchtpotenzial verfügen und gerade auf entsprechende Bevölkerungsgruppen möglicherweise eine gewisse Attraktivität ausüben können, sind insofern als unzulässig festzusetzen. Schließlich entspricht der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet „Blumenröder Straße / Gartenstraße“ auch den Zielvorstellungen des durch die GMA Köln im Auftrag der Stadt Limburg a.d. Lahn erstellten gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes, welches in Kap. 1.4 *Sensible Nutzungen* folgende Ausführungen macht: „Standortbereiche, in den sich besonders sensible Einrichtungen wie Jugendzentren, Bildungseinrichtungen (v. a.

Schulen), Kindergärten / Kitas etc. befinden (vgl. Karten zur Nutzungsstruktur) sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. (...)“

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und Vorgaben zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Sowohl für das Allgemeine Wohn- als auch das Mischgebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf eine GRZ = 0,4 festgesetzt. Damit soll eine durchgehende städtebauliche Struktur entsprechend des umgebenden Bestandes planungsrechtlich sichergestellt werden. In Ausführung der Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ=0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird einschl. Tiefgaragen) bis zu einer GRZ=0,7 überschritten werden.

Damit wird im Grundsatz die Überschreitungsregel der Grundflächenzahl bis zu max. 50 % durch Nebenanlagen u. ä. in den Bebauungsplan übernommen. In Ergänzung wird lediglich festgesetzt, dass für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung bis zu einer GRZ = 0,7 zulässig ist. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick darauf, den planungsrechtlichen Rahmen für die städtebaulich ausdrücklich zu begrüßenden Tiefgarage zu schaffen. Diese darf gemäß der vorangehenden Formulierung sich auf max. 70 % der Grundstücksfläche erstrecken, wobei dieses Maß erforderlich wird, den Stellplatzbedarf für das Gebiet befriedigen zu können.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Plangebiet wird einheitlich eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,45 festgesetzt, die sich damit oberhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen (GRZ = 1,2 für Misch- und Allgemeine Wohngebiete) bewegt. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebaulichen Gründe sind vorliegend die angestrebte Urbanität des Plangebietes, die aufgrund der innerstädtischen Lage und der tlw. gründer-

zeitlichen Baustruktur im Umfeld des Plangebietes für das Plangebiet als erstrebenswert erachtet wird. Weiterhin muss erwähnt werden, dass gegenüber der vormaligen Bebauung mit gewerblichen Zweckbauten das Verdichtungsmaß deutlich reduziert und auf das Niveau des umgebenden Bestandes angepasst wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt, da die Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude durch die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Baufenstern i.V.m. differenzierten Vorgaben zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse eingehalten werden. Im Übrigen gelten auch die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung im Hinblick auf die Abstandsflächen weiterhin fort.

Zur Thematik der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sei erwähnt, dass das Plangebiet vormals gewerblich genutzt und vollversiegelt war. Zum einen hat im Hinblick auf die gegenständliche Bauleitplanung und die geplante wohnbauliche Nutzung eine Sanierung des Bodens stattgefunden, zum anderen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ = 0,6 durch Nebenanlagen) gewährleistet, dass das Plangebiet in Gänze sich nur durch eine moderate Verdichtung auszeichnen wird.

Abschließend sei erwähnt, dass die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sich jeweils auf die Gesamtfläche des ausgewiesenen Allgemeinen Wohn- und Mischgebietes erstreckt, welches als funktionale Einheit betrachtet wird. Es bleibt dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten, den gebietsbezogenen Nachweis der Einhaltung des Maßparameters zu erbringen. Zur rechtlichen Sicherstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung eines Maßbezuges auf das jeweils gesamte Baugebiet werden im Bebauungsplan Mindestgrößen der Baugrundstücke festgesetzt, die jeweils der Größe des Wohn- und des Mischgebietes entsprechen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmungen der Hessischen Bauordnung wird kleinräumig differenziert und bezogen auf jedes einzelne Baufeld ausgewiesen. Demgemäß werden entlang der Blumenröder Straße maximal III Vollgeschosse und entlang der Gartenstraße maximal IV Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird in diesem Bereich jeweils ein Staffelgeschoss zugelassen.

Im Blockinnenbereich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = III im Bereich der Stadthäuser und Z = II zzgl. Staffelgeschoss im Bereich der Reihenhäuser reduziert. Aus Gründen der Normenklarheit wird auf Grundlage des § 21a Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass – sofern aus formalen Gründen der Hessischen Bauordnung das Garagengeschoss als Vollgeschoss bewertet werden muss – dies nicht im Widerspruch zu der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs steht.

Höhe baulicher Anlagen (OK Geb)

Da die Festsetzung betreffend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – gerade auch unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten des Plangebietes – nicht ausrei-

chend ist, die Höhe baulicher Anlage hinreichend zu begrenzen, werden in Ergänzung Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Höhen werden in Meter über Normalnull (m ü.NN.) festgesetzt, da sich diese Festsetzung durch eine hohes Maß an Transparenz und Eindeutigkeit für die nachgeordnete Ebene der Baugenehmigungsplanung auszeichnet. Die Höhe des Geländes zum Zeitpunkt vor Niederlegung der Bestandsbebauung ist in der Plankarte nachrichtlich wiedergegeben.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen wird sichergestellt, dass die Gebäude sich in den umgebenden Bestand entlang der Straßenverkehrsflächen einfügen. Dies dokumentiert auch der auf der Plankarte abgedruckte Systemschnitt der Gebäude i.V.m. einer Straßenabwicklung. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von technischen Dachaufbauten, die die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, wird bestimmt, dass diese eine Höhe von max. 2,0 m erreichen dürfen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Hinblick auf die Sicherung der angestrebten städtebaulichen Struktur kleinräumig differenziert ausgewiesen und im Wesentlichen durch Baugrenzen, tlw. allerdings auch durch Baulinien begrenzt. Grundlage für die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen stellt dabei der in Kap. 1.1 beschriebene städtebauliche Entwurf für das Plangebiet dar. Baulinien kommen dabei sowohl entlang Blumenröder Straße als auch Gartenstraße zur Ausweisung, soweit hier eine Straßenrandbebauung städtebaulich geboten ist. Entlang der Blumenröder Straße wird durch die Baulinien i.V.m. den Baugrenzen gewährleistet, dass die beiden Gebäude punktuell von den Grundstücksgrenzen zurücktreten, wodurch hier eine Gebäudegliederung bereits durch den Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt wird. Im Bereich der Gartenstraße kommt überwiegend eine Baugrenze zur Ausweisung, die eine Straßenrandbebauung ermöglicht, sie allerdings nicht zwingend erfordert. Im Blockinnenbereich werden die künftigen Gebäudestandorte durch Baugrenzen verortet. Die ausgewiesenen Baufenster sind in ihrer Lage zueinander und in ihrer räumlichen Ausdehnung vermaßt, um dadurch Normenklarheit für den Vollzug des Bebauungsplanes zu schaffen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die festgesetzten Baulinien nicht für Staffelgeschosse gelten. Staffelgeschosse sollen gerade entlang der Straßenverkehrsfläche zurückspringen, um hier das visuell wahrnehmbare Bauvolumen auch im Hinblick auf die gegebene Nachbarschaft zu reduzieren.

Die Lage der unterirdischen Tiefgarage wird durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung verortet. Dabei erstreckt sich diese Ausweisung nahezu vollständig auf das gesamte Plangebiet, um für den Vollzug des Bebauungsplanes Spielraum für die abschließende räumliche Anordnung zu eröffnen. Die räumliche Ausdehnung wird durch textliche Festsetzung auf maximal 70 % der Grundstücksfläche begrenzt. Die Zufahrten zur Tiefgaragen werden abschließend verortet, da deren Lage bspw. im Hinblick auf die Frage der Verkehrsabwicklung im Bereich der Grundstückszufahrten aber auch immissionsschutzrechtlichen Aspekten von Belang ist.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen wird bestimmt: Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Aufgrund der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO gilt im Übrigen, dass Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der lfd. Nr. 1 sind einheimische und standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen.*
- *Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der lfd. Nr. 2 ist nach Aufbau einer mind. 0,4 m Deckschicht eine Grünlandsaat einzusäen.*
- *Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.*

Die Flächen zur Bepflanzung mit Gehölzen werden dabei am Rande des Plangebietes angeordnet, um damit eine Einbindung der künftigen Bebauung in den Umgebungsbestand sicherzustellen. Die zur Grünlandsaat vorgesehene Fläche erstreckt sich auf den südlichen Teil des Mischgebietes, der durch die Tiefgarage unterbebaut werden wird. Im Übrigen bleibt es dem Vollzug vorbehalten, den Nachweis der Begrünung von 30 % der Grundstücksfläche unter Anrechnung der bereits zeichnerisch festgesetzten Flächen zu erbringen. Im Hinblick auf die zu verwendenden Arten sei auf die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Artenliste verwiesen.

2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In Ausführungen der Bestimmungen des § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.

3 Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen den Stadtstraßen Blumenröder Straße im Westen und Gartenstraße (Einbahnstraße) im Osten, die insbesondere über die Straßen Im Schlenkert und Eisenbahnstraße die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Bun-

desstraße B 8) herstellen. Diese sind in ihrem Straßenquerschnitt hinreichend ausgebaut, um den aus der Umsetzung der Planung zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.

Im Hinblick auf die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Leistungsfähigkeit der im Umfeld vorhandenen Verkehrsknotenpunkte wurde durch das Büro Vertec eine Verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Prognosefall unter Berücksichtigung der Umsetzung der Planung sowohl in der Vor- als auch in der Nachmittagspitze ausreichend Kapazitätsreserven an allen untersuchten Knotenpunkten vorhanden sind. Für detaillierte Ausführungen zu dieser Thematik sei auf die im Anhang beigefügte fachgutachterliche Stellungnahme verwiesen.

Die interne Erschließung erfolgt mittels Privatstraßen ausgehend von Blumenröder Straße und Gartenstraße. Diese werden dabei als Mischverkehrsflächen ausgebildet und verfügen in den Hauptachsen über eine Breite von 5,5 m. Dies wird als ausreichend erachtet, da das Plangebiet sich oberirdisch im Wesentlichen autofrei darstellt, da der Stellplatznachweis durch die unterirdischen Tiefgaragen erbracht wird. Die entsprechenden Achsen werden im Bebauungsplan durch Geh- und Fahrrecht zeichnerisch festgelegt, um damit insbesondere auch die Erschließung des Plangebietes für Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der das Plangebiet umschließenden Straßenverkehrsflächen sind in Längsaufstellung einseitig bzw. beidseitig öffentliche Stellplätze vorhanden. In Folge der Umsetzung der Planung sind keine Veränderungen an der derzeit vorhandenen Anzahl zu erwarten.

Für den Stellplatznachweis des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ausgewiesen, die das gesamte Plangebiet umfasst. Die räumliche Lage der Tiefgaragenzufahrten wird durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt. Eine überschlägige Abschätzung des Stellplatzbedarfs entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung auf Grundlage des in Kap. 1.1 beschriebenen bebauungs- und Nutzungskonzeptes ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Überschlägige Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Nutzung	Anzahl Wohneinheiten (ca.)	Anzahl Stellplätze (ca.)	Anzahl Besucherstellplätze (ca.)
2 Wohngebäude (Blumenröder Straße)	80	84	42
2 Stadthäuser (Mittelbereich)	6	9	3
10-12 Reihenhäuser (Mittelbereich)	10 - 12	15	5
3 Wohngebäude (Gartenstraße)	105	108	27
Haus der Pflege (Gartenstraße)	90 bis 95	30	3
		246	80

ABID GmbH Limburg

Die Fläche für Stellplätze gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist hinreichend dimensioniert, den Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen zu erbringen, wie der nachfolgende Konzeptentwurf für die Anordnung der Tiefgaragenflächen zeigt.

Stellplatz- und Tiefgaragenkonzept (unverbindlich)



ABID GmbH Limburg

Fußgänger- und Radverkehr

Die das Plangebiet umschließenden Straßenverkehrsflächen sind beidseitig mit Fußwegen ausgestattet, die von dem Planvorhaben in ihrem Bestand nicht berührt werden.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in der Blumenröder Straße unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegen. Im Übrigen befindet sich allerdings auch der Bahnhof der Stadt Limburg a. d. Lahn mit dem vorgelagerten Busbahnhof in fußläufiger Entfernung.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

4.2 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigegeführten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

5 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an die kommunale Infrastruktur im Bereich der Blumenröder Straße und Gartenstraße hergestellt werden.

Im Hinblick auf die Bestandssituation gilt, dass sowohl in der Blumenröder Straße als auch Gartenstraße ein städtischer Mischwasserkanal vorhanden ist. In der Gartenstraße verläuft zusätzlich ein Schmutzwasserkanal des Abwasserverbandes Limburg, der jedoch nicht für den Anschluss der Flächenkanalisation geeignet ist. Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet stellt sich im Grundsatz in der folgenden Weise dar:

- *Die innere Erschließung des Projektareals erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden getrennt erfasst.*
- *Ein Teilbereich des Pflegeheims muss aufgrund der Topographie in den Mischwasserkanal der Gartenstraße entwässern.*
- *Der Großteil des Projektareales wird auf die Entwässerung der Blumenröder Straße geführt.*
- *Vor Einleitung in die Blumenröder Straße und die Gartenstraße wird jeweils ein Rückhalteraum für das Niederschlagswasser angeordnet. An die untenliegende Kanalisation wird weniger Abfluss weitergeleitet, als bei Starkregen anfällt. Niederschlagsereignisse werden „zwischengepuffert“. Die Einleitung der Drosselwassermenge erfolgt in den Mischwasserkanal. Dadurch wird bei Starkniederschlagsereignissen die Abflussspitze gekappt. Die städtische Kanalisation wird entlastet.*

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages hat sich die Grundstückseigentümerin im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebietes zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

- Die Grundstücksentwässerungsanlage wird im Trennsystem ausgeführt.
- Dieses Trennsystem wird im Plangebiet derart ausgeführt, dass in die Sammelleitung der Blumenröder Straße Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet mit einem maximalen Drosselabfluss von 24 l/Sekunde abgegeben werden. Zur Gewährleistung des maximalen Drosselabflusses von Niederschlagswasser in die Sammelleitung der Blumenröder Straße wird die Grundstücksentwässerungsanlage im Plangebiet mit unterirdisch geführten Einrichtungen ausgestattet, die ein Stauraumvolumen von mindestens 179 m³ gewährleisten.
- Dieses Trennsystem wird im Plangebiet derart ausgeführt, dass in die Sammelleitung der Gartenstraße Niederschlagsmengen von 5 l/Sekunde abgegeben werden. Zur Gewährleistung des maximal zulässigen gedrosselten Abflusses von Niederschlagswasser in die Sammelleitung der Gartenstraße wird die Grundstücksentwässerungsanlage im Plangebiet mit unterirdisch geführten Einrichtungen ausgestattet, die ein Stauraumvolumen von mindestens 35 m³ gewährleisten.

- Die Stadt führt in eigener Regie für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes bis zur Grundstücksgrenze im Plangebiet die Anschlussleitungen einschließlich je eines Übergabeschachtes zum Niederschlagswasser für die Sammelleitung in der Blumenröder Straße als auch für die Sammelleitung in der Gartenstraße aus.

Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Wasserhaltungen / Grundwasser

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg teilt in ihrer Stellungnahme vom 17.11.2015 mit, dass Wasserhaltungen (auch während der Bauphase) sowie gezielte Ableitungen von Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes erfordern.

6 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Gelände der Maschinenbaufabrik Ohl (AFD-Nummer: 533.009.040-001.411). Aufgrund dieser gewerblichen Nutzung wurde diese Fläche vormals als Altlast eingestuft. Mit Datum vom 03.02.2015 teilt das Regierungspräsidium Gießen dem damaligen Grundstückseigentümer mit: *„Bei dem Grundstück der Fa. Ohl in Limburg, Gemarkung Limburg, Flur 46, Flurstücke 43/5, 90/4, Flur 34, Flurstück 62/4, Blumenröder Straße 3a handelt es sich nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen weder um eine altlastenverdächtige Fläche i.S. d. § 2 Abs. 4 BBodSchG noch um eine Altlast i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG. Die mit Bescheid vom 27.06.2012 getroffene Feststellung als Altlast wird daher aufgehoben.“*

Das Grundstück bleibt als Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) unter der o. g. AFD-Nummer registriert, jedoch wird nun der Status ‚Sanierungsverfahren abgeschlossen‘ festgehalten, so dass erkennbar ist, dass der Altstandort nicht mehr als Altlast oder als altlastenverdächtige Fläche eingestuft ist. (...) Das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, ist bei Baumaßnahmen, die den Altstandort der Fa. Ohl in Limburg, Gemarkung Limburg, Flur 46, Flurstücke 43/5, 90/4, Flur 34, Flurstück 62/4, Blumenröder Straße 3a tangieren, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

7 Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wurde im Vorfeld der Abbrucharbeiten auf einen Kampfmittelverdachtspunkt im Plangebiet hingewiesen. Dieser wurde durch die Fa. Tauber Explosive Management GmbH untersucht. Im Zwischenbericht vom 16.02.2014 wird mitgeteilt, dass der Verdachtspunkt mittels Sondierungen überprüft, jedoch keine kampfmittelrelevanten Anomalien (Bombenblindgänger/Kampfmittel) aufgemessen wurde.

Im Hinblick auf Neubaumaßnahmen sei im Übrigen auf die Stellung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 09.12.2011 verwiesen. Demnach gilt: *„In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.“*

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.“

8 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Ausweisung eines Misch- und eines Allgemeinen Wohngebietes wurde ein entsprechendes Fachgutachten durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies erstellt. Hierbei wurden die verschiedenen Arten von Geräuschen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) ermittelt und deren Einwirkungen auf das Plangebiet anhand der jeweils maßgeblichen Regelwerke bewertet. Im Ergebnis kommt das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies in der Schalltechnischen Immissionsprognose zum Bebauungsplan „Blumenröder Straße / Gartenstraße“ zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„(...) In Bezug auf die geänderte Gebietseinstufung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet ist in diesem Zusammenhang die Verträglichkeit des Vorhabens mit den vorliegenden, umliegend gewerblichen Geräuschimmissionen zu untersuchen.“

Des Weiteren sind die Verkehrsgeräuschimmissionen der angrenzenden Gartenstraße, Blumenröder Straße (L 302), der Straße „Im Schlenkert“ sowie des Bahnverkehrs der nördlich verlaufenden Bahntrasse zu ermitteln und zu bewerten.“

Wie die Berechnungsergebnisse für die Verkehrsgeräuschsituation zeigen, werden die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Tageszeit lediglich im Be-

reich der geplanten Außenwohnbereichen sowie den Gebäudefassaden entlang der Blumenröder Straße geringfügig überschritten. Die Orientierungswerte eines Mischgebietes (MI) werden jedoch weiterhin eingehalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes müssten die zur Blumenröder Straße zugewandten Außenwohnbereiche (Balkone) durch aktive Maßnahmen, wie z.B. umlaufende Brüstung (z.B. transparent) mit einer Mindesthöhe von 2 m geschützt werden. Wie die Berechnungen weiterhin zeigen, werden die Orientierungswerte eines Mischgebietes, in dem gemäß Rechtsprechung weiterhin „gesunde Wohnverhältnisse“ gewährleistet sind, sowie die Vorsorgegrenzwerte der 16.BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet im Außenbereich entlang der Blumenröder Straße eingehalten.

Zur Nachtzeit sind Überschreitungen der Orientierungswerte (≤ 8 dB(A)) an den Verkehrswegen zugewandten Gebäudefassaden zu erwarten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, die aktive Lärmschutzmaßnahmen ausschließen, werden zum Schutz der Wohnräume zur Nachtzeit passive Maßnahmen in Form von Anforderungen an die Bausubstanz empfohlen.

Wie der Abschnitt 4.1 „Maßnahmen zum Schutz der Wohnbereiche“ zeigt, wird in den unteren Geschosslagen (EG, 1.OG) sowie den höheren Geschosslagen der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 sicher eingehalten. Hiernach ist ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 35$ dB für die Außenbauteile nachzuweisen ist. Diese Anforderungen sollten in die textlichen Festsetzungen (Immissionsschutz) aufgenommen werden und bei der späteren Detailplanung berücksichtigt werden.“

Im Hinblick auf die angesprochenen aktiven Maßnahmen des Schallschutzes hat sich die Stadt Limburg a. d. Lahn im Rahmen der städtebaulichen Abwägung dazu entschieden, keine Festsetzungen zum Schutz der zur Blumenröder Straße gewandten Außenwohnbereiche (Balkone) bspw. durch eine umlaufende Brüstung mit einer Mindesthöhe von 2 m in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Begründung hierfür liegt darin, dass ausschließlich im Bereich der Außenwohnbereiche Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, die durch die vorgeschlagene Festsetzung gemindert werden sollen. Die vorgeschlagene Maßnahme würde zur Konsequenz haben, dass die Außenbereiche (Balkone) nahezu vollständig zu umschließen und dadurch deutlich an Nutzwert verlieren würden. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes und der stadträumlichen Lage wird es – auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die MI-Werte eingehalten werden – für zulässig erachtet, auf eine entsprechende Festsetzung zu verzichten, ohne dadurch negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu generieren.

Die gutachterlich empfohlenen Vorgaben zum passiven Schallschutz, demgemäß das Plangebiet dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 35$ dB für die Außenbauteile nachzuweisen ist, haben als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den Raumnutzungsarten im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren und nachzuweisen. Hierzu ist als Bestandteil der Bauantragsunterlagen ein Schallschutznachweis zu erstellen.

Schließlich wurde auch untersucht, wie sich die Entwicklung des Plangebietes als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet auf die schutzbedürftige Nutzung im Umfeld auswirkt. Im Ergebnis gilt:

„In Bezug auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das Planvorhaben selbst wurde eine weitere Berechnung und Beurteilung gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Außenlärm (TA-Lärm)“ für die geplanten Stellplätze sowie die Andienung des Pflegeheims durchgeführt.

Wie die Berechnungen und die Beurteilung in Abschnitt 3.4. dieses Gutachtens zeigt, werden an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten und um $> 6 \text{ db(A)}$ unterschritten. Somit ist das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm (IRW – Unterschreitung $> 6 \text{ db(A)}$) eingehalten, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegeben sind. Das Spitzenwertkriterium gemäß TA-Lärm wird ebenfalls eingehalten.“ Hieraus resultierend ergeben sich demgemäß keine Verpflichtungen für die gegenständliche Bauleitplanung.

Für eine detaillierte Würdigung der Belange des Schallschutzes sei im Übrigen auf die im Anhang beigefügte schalltechnische Untersuchung verwiesen.

9 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

10 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

11 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,9 ha, die sich in der nachfolgenden Weise auf die Flächennutzungen aufteilen:

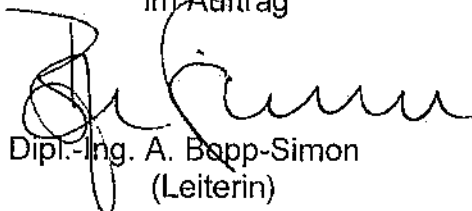
Allgemeines Wohngebiet (WA)	14.569 m²
- überbaubare Grundstücksfläche	8.964 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (hiervon Pflanzfläche	5.606 m ² 348 m ²)
Mischgebiet (MI)	4.815 m²
- überbaubare Grundstücksfläche	2.512 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (hiervon Pflanzfläche	2.303 m ² 1.126 m ²)
Fläche für Versorgungsanlagen Geltungsbereich	36 m² 19.420 m²

13 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Limburg a. d. Lahn voraussichtlich keine Kosten.

Limburg a. d. Lahn, den 26.02.2016

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



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



Anlage

Kreisstadt Limburg a. d. Lahn



Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan

„Blumenröder Straße / Gartenstraße“

Planstand: 02.12.2015

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- 8 Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg hat in ihrer Sitzung am 31.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenröder Straße / Gartenstraße“ beschlossen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Maschinenfabrik Ohl durch eine im Wesentlichen wohnbauliche Nutzung zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelangen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) zur Ausweisung. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % - bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 - überschritten werden darf, weshalb im vorliegenden Fall mit einer Versiegelung von bis zu 60 % der Grundstücksflächen zu rechnen ist. Durch unterirdische bauliche Anlagen darf eine Versiegelung bis zu einem Wert von max. 75 % erreicht werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,45. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei II – IV, jeweils zzgl. Staffelgeschoss (SG).

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Vorhaben liegt im Siedlungsbereich der Stadt Limburg zwischen der *Blumenröder Straße* und der *Gartenstraße*. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Standort der hier seit dem Jahr 1873 ansässigen Maschinenfabrik und Eisengießerei Ohl, die im Jahr 2011 endgültig Insolvenz anmelden musste. Seit diesem Zeitpunkt liegt das ehemalige Betriebsgelände brach und – nachdem von der neuen Eigentümerin ein Bau- und Nutzungskonzept erarbeitet wurde – wurde der vormalige Gebäudebestand im Jahr 2014 vollkommen niedergelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,9 ha.

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich nach KLAUSING (1988) innerhalb des Limburger Beckens im Übergangsbereich zwischen dem *Limburger Lahntal* (311.1) und der *Linterer Hochfläche* (311.20). Die Höhenlage des nach Süden leicht ansteigenden Geländes beträgt etwa 135 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Mittelhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Limburg stellt das Plangebiet entsprechend der vormaligen Nutzung als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet war bereits zu über 90 % bebaut und damit künstlich verändert. Natürliche Bodenprofile sind nicht zu erwarten, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 sowie der grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen (vgl. Kap. 7.5) ist mit keinerlei Beeinträchtigungen für den Boden- und Wasserhaushalt zu rechnen.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der fehlenden Vegetation kommt dem Plangebiet keine klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Vielmehr handelt es sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades um einen klimatisch stark vorbelasteten Bereich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 sowie der grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubgehölzen ist mit langfristig mit positiven bzw. ausgleichenden Wirkungen auf das städtische Kleinklima zu rechnen.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im März 2015 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet wird demnach derzeit von der weitgehend vegetationsfreien Fläche des niedergelegten Gebäudebestands eingenommen. Grünstrukturen sind mit Ausnahme kleinflächiger kurzlebiger Ruderalfluren nicht vorhanden (vgl. Abb. 1 u. 2).

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich zum Großteil um für Tiere und Pflanzen wertlose Bereiche; nur sehr kleinflächig finden sich Bereiche von geringer Wertigkeit. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Damit kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine sehr geringe Bedeutung zu, so dass durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter¹ Arten im Plangebiet vor.

¹ Als „planungsrelevant“ werden vorliegend alle europäischen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand, alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten zusammengefasst.



Abb.1 : Blick von Süden auf das Plangebiet



Abb. 2: Blick von Nordosten auf das Plangebiet

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der durchzuführenden Pflanzmaßnahmen kann gegenüber dem Voreingriffszustand eine Aufwertung des Plangebietes für Flora und Fauna erreicht werden.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ²

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

7.5 Landschaft und Ortsbild

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Einwirkungsbereich des Vorhabens befindet sich im besiedelten Bereich. Das Ortsbild wird hier maßgeblich durch die umgebend bereits vorhandene mehrstöckige Bebauung geprägt. Zur Eingliederung der zusätzlich geplanten Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zur Begrünung:

- *Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der lfd. Nr. 1 sind einheimische und standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen.*
- *Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der lfd. Nr. 2 ist nach Aufbau einer mind. 0,4 m Deckschicht eine Grünlandsaat einzusäen.*
- *Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.*

Für das Schutzgut Landschaft ist daher in der Summe mit keinerlei zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet Nr. 5614-401 „Feldflur bei Limburg“ in rund 2 km südlicher Entfernung vom Plangebiet.

Da es durch die vorliegende Planung somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB²⁰⁰⁷. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung mit rd. 11.000 m² zudem deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.