

FDP – Fraktion

in der Stadtverordnetenversammlung Limburg

Hospitalstraße 1b
65549 Limburg
www.fdp-fraktion-limburg.de

Herrn
Stellv. Stadtverordnetenvorsteher Hagen
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg

Limburg, den 17.01.2019

Sehr geehrter Herr stellv. Stadtverordnetenvorsteher,

ich bitte Sie, nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung zu nehmen:

**Tagesordnungspunkt: Bebauungsplan Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof
Limburg-Süd, Teil A**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- 1. Der Bebauungsplan Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A wird geändert. Zur Sicherung der Bauleitplanung während der Dauer des Verfahrens soll sogleich eine Veränderungssperre erlassen werden. Magistrat wird gebeten, dahingehend tätig zu werden, dass die Voraussetzungen für die Einleitung der Änderung des v.g. Bebauungsplanes und der Veränderungssperre kurzfristig erfolgen.**
- 2. Der Magistrat wird gebeten, im Zuge der Einleitung des Änderungsverfahrens Vorschläge zu unterbreiten, wie das bisher zulässige sonstige Wohnen in den ausgewiesenen Kerngebieten zurückgenommen werden kann.**
- 3. Der Magistrat wird gebeten, die Vorschläge zu Ziffer 2. unverzüglich durchzuführen und im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für die beantragte Änderung darzulegen.**

Begründung:

Der Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A gliedert sich im Wesentlichen in ausgewiesene Kerngebiete (MK) in der Kernzone zwischen der Londoner Straße, der Pariser Straße, der Brüsseler Straße und der Amsterdamer Straße. Unmittelbar angrenzend an diese Kernzone sind Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen worden.

In diesen Kerngebieten ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sonstiges Wohnen grundsätzlich zulässig.

So wäre derzeit in diesem Gebiet theoretisch die Schaffung mehrerer hundert Wohnungen vom Grundsatz her zulässig. Ob und wieweit diese grundsätzliche Zulässigkeit an sonstige rechtliche Grenzen stößt, mag einmal dahingestellt bleiben.

Fakt ist, dass in erheblichem Umfang Wohnungen in dem genannten Bereich des ICE-Gebietes geschaffen werden könnten.

Nun muss man sich vergegenwärtigen, dass das ICE-Gebiet kein ruhiges Wohngebiet ist, sondern einen lärmseitig hoch belasteten Bereich zwischen der B8, der Autobahn BAB A3 und der ICE-Trasse darstellt. Auf letzterer fahren pro Tag viele ICE-Züge mit an die 300 Stundenkilometern durch den Bahnhof durch, so dass hier eine erhebliche Lärmbeeinflussung besteht.

Alleine schon diese Tatsache ist dazu angetan, zu sagen, dass der Kernbereich des ICE-Gebietes mit Sicherheit kein Wohnquartier mit den üblichen Anforderungen, die an ein gesundes Wohnen gestellt werden dürfen, darstellt.

Dies ist die eine Seite der Betrachtung. Die andere Seite der Betrachtung ist, dass um das Kerngebiet herum Gewerbegebiete ausgewiesen wurden. Nach einer langen Phase des Stillstandes zeichnet sich nun ab, dass diese Gewerbegebiete ihrem Nutzungszweck entsprechend zum Teil sehr großflächig bebaut und genutzt werden. Hier werden mit hohem Investitionsaufwand Gewerbebetriebe errichtet.

Nun ist es eine Binsenweisheit und zugleich auch gültige Rechtslage, dass sich an eine Gewerbenutzung nicht unmittelbar eine Wohnnutzung anschließen darf. Dies wäre mit den rechtlichen Anforderungen, die das Baugesetzbuch an die Bauleitplanung stellt, nicht vereinbar.

Im konkreten Limburger Fall ist es jedoch so, dass durch eine geplante de facto Wohnnutzung in erheblicher Größenordnung genau dieser Umstand eintritt.

Hier baut sich Konfliktpotenzial auf zwischen der gewünschten gewerblichen Nutzung einerseits und einer potenziell möglichen Wohnnutzung andererseits. Die Gefahr, dass dies zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen kann, ist nicht von der Hand zu weisen.

Deshalb geht es der FDP-Fraktion darum, Rechtssicherheit zu schaffen und zwar Rechtssicherheit für die Millionen Investitionen, die von privater Seite in Betriebsansiedlungen getätigt werden, aber Rechtssicherheit auch dahingehend, dass der Kerngebietenbereich des ICE-Gebietes mit zum Charakter des Gebietes passenden Dienstleistungsnutzern belegt – und nicht von Wohnnutzung in einer erheblichen Massivität dominiert wird.

Die FDP möchte auf keinen Fall, dass entgegen der ursprünglichen Zielrichtung, die dem Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof innewohnt, ein verkapptes Wohngebiet an einem dafür völlig ungeeigneten Standort entsteht, mit unbekanntem rechtlichen Aus- und Folgewirkungen.

Daher möge der Magistrat im Zusammenhang mit der Einleitung des entsprechenden Änderungsverfahrens die planungsrechtlichen Grundlagen in dieser Hinsicht prüfen, ggf. in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium in Gießen und evtl. unter Hinzuziehung verwaltungsrechtlichen Beistandes.

Damit während der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes keine dem Planungsziel zuwiderlaufenden Tatsachen geschaffen werden, ist der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung des Bauleitplanverfahrens dringend geboten.

Dadurch ist es der Prüfung durch den Magistrat anheimgegeben, in jedem Ansiedlungseinzelfall zu entscheiden, ob das Vorhaben mit der Zielsetzung der Bauleitplanung vereinbar ist. Sofern diese Frage bejaht wird, können auch während des Bauleitplanverfahrens Baugenehmigungen unter Wahrung der Zielsetzung erteilt werden.

Im Übrigen sollte es das Bestreben der Stadt sein, an geeigneter Stelle Flächen für die Ansiedlung von jedweder Art von Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten. Das war und ist die Zielsetzung des Dienstleistungsbereiches ICE Gebiet.

Derzeit besteht außerhalb des ICE Gebietes bereits ein eklatanter Mangel an geeigneten Flächen für Dienstleistungsbetriebe aller Art.

Hier geht es nun auch darum, in diesem Kontext sowohl die städtischen als auch die privaten Grundstücksflächen innerhalb des ICE Dienstleistungsbereiches einer zweckdienlichen und rechtssicheren Nutzung zuzuführen.

Weitere Begründung ggf. mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



Marion Schardt – Sauer
FDP- Fraktionsvorsitzende