



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **„Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße“**

**Stadt Limburg, Stadtteil Lindenholzhausen**

**TEIL 1 – Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**TEIL 2 – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhaben-  
bezogenen Bebauungsplan**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan:**

Schmitt Architekten  
Architektur + Stadtplanung  
Westerwaldstraße 26  
65549 Limburg/Lahn

Tel: 06431/9333-0  
Fax: 06431/9333-50  
E-Mail: [info@schmitt.biz](mailto:info@schmitt.biz)

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:**

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger  
Landschaftsarchitekt AKRP  
Haus im Kloostergarten  
65626 Fachingen

Tel: 06432/84300  
Fax: 06432/84309  
E-Mail: [kuerzinger-fachingen@t-online.de](mailto:kuerzinger-fachingen@t-online.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	4
2. Plangebiet	4
3. Derzeitige Situation	4
4. Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	5
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
7. Einzelhandelsentwicklung und Marktgröße	5
8. Immissionen und Nachbarschaftssituation	6
9. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	6
10. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
10.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt	6
10.2 Maß der baulichen Nutzung	7
11. Infrastruktur	..7
11.1 Verkehr	7
11.2 Ver- und Entsorgung	8
11.3 Regenwasserrückhaltung	8
12. Umwelttechnische Untersuchungen	8
13. Bodenordnende Maßnahmen	8
14. Städtebaulicher Vertrag	9
15. Kosten der Erschließungsmaßnahme	9
16. Umweltverträglichkeitsprüfung	9
17. Grün- und Ausgleichsflächen	9
18. Flächenbilanz	10

# Teil 1

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### „Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße“

Stadt Limburg, Stadtteil Lindenholzhausen

## **1. Rechtsgrundlage**

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert und rechtskräftig am 23.07.2002.

## **2. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ende des Stadtteils Lindenholzhausen, angrenzend an die Stiegelstraße in östlicher Richtung, die Bundesstraße 8 in südlicher Richtung, landwirtschaftliche Nutzflächen in westlicher und nördlicher Richtung. In östlicher Richtung an der Stiegelstraße schließt die Wohnbebauung der Ortsrandlage des Stadtteils Lindenholzhausen an.

## **3. Derzeitige Situation**

Die für das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Teilflächen aus den Flurstücken 203/1, 204 und 205 werden intensiv landwirtschaftlich bzw. obstbaulich (Erdbeerfeld) genutzt. Die östlich anliegende Stiegelstraße, Flurstück 195, stellt sich in ihrer Begrenzung zu dem Wohnbaugrundstück, Flurstück 201, als Feldweg dar. Die im Geltungsbereich befindliche Bundesstraße 8 befindet sich in einem zweispurigen Ausbau mit nördlich gelegenen und an den Planbereich angrenzenden Geh- und Radweg.

## **4. Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

### **4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet die Flächen des Vorhabenträgers und zwar die Flurstücke 203/1, 204 und 205 (teilweise) und die Bundesstraße 8, Flurstücke 202/4 und 202/1. Sämtliche Flurstücke gehören zur Flur 59, Gemarkung Lindenholzhausen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für den Anschluss des geplanten Nahversorgungszentrums an die B 8.

## **4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst teilweise die Flurstücke 203/1, 204 und 205. Auf diesen Flächen soll der Lebensmittelnahversorgungsmarkt für den Stadtteil Lindenholzhausen realisiert werden.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Frischeangebot zur Nahversorgung des mit rd. 3.400 Einwohnern größten Limburger Stadtteils Lindenholzhausen. Die Netto-Verkaufsfläche des geplanten Marktes einschließlich Getränkemarkt darf hierbei maximal 1.300 m<sup>2</sup> betragen.

Das Gebäude wird in eingeschossiger Bauweise mit geneigtem Dach errichtet. Um das geplante Gebäude herum entstehen Parkplätze und Fahrstraßen. Über den Wirtschaftsweg Stiegelstraße ist der Markt für die Bewohner des Stadtteils Lindenholzhausen fußläufig erreichbar. Die Hauptverkehrsanbindung des Marktes erfolgt über einen direkten Anschluss an die B 8.

Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes wird das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken eingegrünt.

## **6. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Stadtteil Lindenholzhausen verfügt über keine ausreichende Lebensmittelnahversorgung. Zur Versorgung der rd. 3.400 Einwohner des Stadtteils Lindenholzhausen soll daher ein Lebensmittelmarkt als Nahversorgungseinrichtung errichtet werden. Dieser Lebensmittelmarkt verfügt über das übliche Produktangebot eines Vollversorgers mit Frischeabteilungen und Getränkemarkt. Den Bewohnern des Stadtteils Lindenholzhausen soll es ermöglicht werden, den unmittelbar an der Ortsrandlage geplanten Lebensmittelmarkt über die Stiegelstraße fußläufig zu erreichen. Durch die Errichtung dieses Lebensmittelmarktes wird die Grundversorgung im Stadtteil Lindenholzhausen sichergestellt.

## **7. Einzelhandelsentwicklung und Marktgröße**

Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel und des gewandelten Konsumentenverhaltens ist die angestrebte Größe von maximal 1.300 qm Verkaufsfläche an diesem Standort erforderlich, um einem Einzelhandelsbetrieb mit breitem Warenspektrum, der insbesondere der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung dient, die betriebswirtschaftliche Rentabilitätsgrundlage zu geben. Auch in Anbetracht der Zentralität des

Stadtteils Lindenholzhausen mit rd. 3.400 Einwohnern ist die Verkaufsfläche angemessen.

## **8. Immissionen und Nachbarschaftssituation**

An die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes grenzt in östlicher Richtung die Ortsrandlage Lindenholzhausen mit ihrer Wohnbebauung an. Der zu errichtende Markt wird mit geschlossenen Wandflächen zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken konzipiert. Leergutlager und Kühlmaschinen befinden sich in geschlossenen Räumlichkeiten. Der Zu- und Abgangsverkehr zum Markt wird über den neu zu schaffenden Knotenpunkt an der B 8 bewältigt. Insbesondere der Andienungsverkehr wird direkt von der Bundesstraße aus dem Marktgelände zugeführt. Der Parkplatz des Marktes liegt auf den dem Wohngebiet abgewandten westlichen und südlichen Seiten des Marktes.

Ein speziell für die Ansiedlung des Marktes gefertigtes Lärmschutzgutachten ergibt, dass bei der maximal zu erwartenden Frequentierung des Parkplatzes mit 67 PKW/h in Verbindung mit den aus dem Anlieferverkehr zu erwartenden Geräuschimmissionen der Immissionsrichtwert für das benachbarte allgemeine Wohngebiet von tags 55 dB(A) durch die anlagebezogenen Geräuschimmissionen in Höhe der benachbarten bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden kann. Für die Nachtzeit ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) in Höhe der bestehenden Wohnbebauung, die noch zulässige Schalleistung aus dem Bereich Technik und durch Kühlaggregate auf jeweils  $L_{wa} < 70$  dB(A) zu begrenzen. Das Leergutlager ist als baulich geschlossenes Außenlager geplant. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg entwickelt. Mit der Genehmigung der 31. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes durch den Regierungspräsidenten in Gießen und der amtlichen Bekanntmachung ist das Änderungsverfahren für diesen Bereich abgeschlossen. Die 31. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes ist seit 01.08.2002 in Kraft.

## **10. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **10.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt**

Als Gebietstyp für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung dieses Gebietstyps ergibt sich einerseits aus der rechtsgültigen 31. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes und

andererseits auch aus der Zweckbestimmung. Ein Lebensmittelmarkt in der geplanten Größe bedarf als planungsrechtliche Grundlage der Ausweisung eines Sondergebietes.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Geschossigkeit und Höhenlage des Gebäudes

Da ein eingeschossiges Lebensmittelmarktgebäude errichtet werden soll, wird ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Die zulässige Außenwandhöhe wird auf das Maß von 6,00 m begrenzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m.

Durch diese Höhenbegrenzungen wird einhergehend mit der zulässigen Geschosshöhe die maximale Gebäudehülle definiert.

### Grund- und Geschossflächenzahlen

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt und die zulässige Geschossflächenzahl ebenfalls mit 0,8 als Maximalwert. Diese Werte lassen die Errichtung des Lebensmittelnahversorgungsmarktes mit seinen befestigten Flächen zu.

### Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) für das Gebiet festgesetzt, da die Längsseiten des geplanten Gebäudes eine Länge von 50 m überschreiten.

## **11. Infrastruktur**

### **11.1 Verkehr**

Der geplante Lebensmittelmarkt wird unmittelbar an die B 8 angebunden. Die Lage der geplanten Anbindung wurde mit den zuständigen Dienststellen des ASV Dillenburg abgestimmt. Für die Herstellung der Einmündung liegt ein Knotenpunktsentwurf vor. Zu diesem Entwurf gehört auch eine Leistungsberechnung bezüglich der Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage. Im Zuge der Knotenpunktesplanung wird der vorhandene Rad- und Gehweg entsprechend den technischen Notwendigkeiten in nördliche Richtung verschoben.

Über den Ausbau und die Kostenträgerschaft des Knotens an der B 8 haben der Vorhabenträger und das ASV Dillenburg einen Vertrag abgeschlossen.

Mit Ausnahme des vor beschriebenen Verkehrsanschlusses sind keinerlei sonstige Zugänge und Zufahrten zur B 8 zulässig. Entsprechendes wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

## **11.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des geplanten Lebensmittelmarktes mit Wasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation ist durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Bezüglich der Regenwasserrückhaltung und der Schmutzwassereinleitung wurde ein Entwässerungsentwurf erstellt und fachbehördlich genehmigt. Demnach ist eine größtmögliche Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück geplant, darüber hinaus eine Wasserrückhaltung von Regenwasser mittels eines neu verlegten Rückstaukanals und eines Wasserrückhaltesystems im Bereich der Parkplätze, bestehend aus Muldenrigolen.

## **11.3 Regenwasserrückhaltung**

Durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für die Parkplätze und durch den Einbau versickerungsfähigem Unterbaues wird eine größtmögliche Versickerung der befestigten Flächen sichergestellt. Darüber hinaus dient der Regenwasserstaukanal als Rückhaltesystem. Die im Zuge der Regenfälle angestauten Regenwässer werden über ein Drosselventil über einen längeren Zeitraum dosiert in den Sammler Stiegelstraße abgegeben. Die im Bereich des Parkplatzes eingeplanten Muldenrigolen sind ebenfalls ein System der Regenwasserrückhaltung.

## **12. Umwelttechnische Untersuchungen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

## **13. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Vorhabenträger hat Teilflächen der Flurstücke 203/1, 204 und 205 erworben. Diese erworbenen Flächen stellen den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dar. Der Vorhabenträger wird diese Teilgrundstücke zu einer Gesamtfläche vereinigen. Bezüglich der Knotenpunktsanbindung an die B 8 wird der Vorhabenträger die dafür benötigten Flächen dem Straßenbaulastträger-Bund kostenlos zur Verfügung stellen. Auf Veranlassung des Vorhabenträgers werden diese Flächen vermessen und dem jeweiligen Eigentümer zugeteilt.



## **14. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Durchführung der Maßnahme wird zwischen der Stadt Limburg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

## **15. Kosten der Erschließungsmaßnahme**

Sämtliche Kosten der Erschließungsmaßnahmen, dazu gehören insbesondere auch die Verkehrsanbindungen an die B 8 und an die Stiegelstraße, trägt der Vorhabenträger.

## **16. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Prüfung, inwieweit eine UVP-Pflicht besteht, wurde durchgeführt. Ein entsprechender Screeningtermin fand am 15.01.2002 im Rathaus in Limburg statt. Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die im Bebauungsplanverfahren beim Satzungsbeschluss zu berücksichtigen wären.

Unter Berücksichtigung, dass das Vorhaben in der Nähe des Ortsrandes von Lindenhofshausen an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße liegt und sich durch die geplante Teilortsumfahrung künftig in einer Insellage befindet wird, sind die Vorbelastungen bereits heute so nachhaltig, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Abschließend wird somit festgestellt, dass die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG zu dem Ergebnis kommt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

## **17. Grün- und Ausgleichsflächen**

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die Eingriffe nur teilweise ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme einer externen Ausgleichsfläche ist notwendig. In Teil 2 dieser Begründung „Landespflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wird diese Thematik erläutert und begründet.

## 18. Flächenbilanz

Verkehrsflächen:	3.914,00 m <sup>2</sup>
Sondergebietsflächen:	5.951,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	691,00 m <sup>2</sup>

Limburg a.d. Lahn, den 14.10.03

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



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