



## **B E G R Ü N D U N G**

### **mit Umweltbericht**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

## **„Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, Abschnitt 2“**

**der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

**Stadtteil Lindenholzhausen**

**Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes  
Teil 2: Umweltbericht**

---

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

Leiterin:  
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon  
Sachbearbeiterin:  
Dipl.Geogr. E. Struhalla

Planungsstand:  
Oktober 2008  
Verfahrensstand:  
Rechtskraft

Schmitt Projekt GmbH & Co. KG  
Westerwaldstraße 24-26  
65549 Limburg

# Stadt Limburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, Abschnitt 2“

#### Stadt Limburg, Stadtteil Lindenholzhausen

- TEIL 1 –** Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB
- TEIL 2 –** Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 (4) und § 2 a Nr. 2 BauGB Ziffer 1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

**Vorhabenträger:** Paul Litzinger  
Bahnhofstraße 26  
65552 Limburg-Eschhofen

**Stadt:**

Magistrat der Kreisstadt  
Limburg a.d. Lahn  
Werner-Senger-Straße 10  
65549 Limburg/Lahn

Tel: 06431/203-0  
Fax: 06431/203-419  
E-Mail: [eva.struhalla@stadt.limburg.de](mailto:eva.struhalla@stadt.limburg.de)

**Bebauungsplan und  
Umweltbericht:**

Schmitt Projekt GmbH & Co. KG  
Westerwaldstraße 24-26  
65549 Limburg/Lahn

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

# Teil 1

## Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Nahversorgungsbereich**

**Frankfurter Straße - Abschnitt 2“**

**Stadt Limburg – Stadtteil Lindenholzhausen**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Rechtsgrundlage</b>	<b>5</b>
<b>2. Plangebiet und Geltungsbereichsabgrenzung</b>	<b>5</b>
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan	5
2.4 Eigentumsverhältnisse	5
<b>3. Flächennutzungsplan – Übergeordnete Planungen</b>	<b>6 - 8</b>
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001	6
3.2 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg aus 1997	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
3.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB	7
3.4.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	7
3.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	7
3.4.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	8
<b>4. Derzeitige Situation</b>	<b>8</b>
<b>5. Planungsanlass</b>	<b>8</b>
<b>6. Vorhaben</b>	<b>9</b>
6.1 Gebäude	9
6.2 Parkplatzanlage	9
6.3 Verkehrsanbindung an die B8	9
<b>7. Festsetzungen</b>	<b>9-11</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO	9
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	10
7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	10
7.3 Festsetzung der Vollgeschosse gem. § 20 BauGB	10
7.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO	10
7.5 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	10
7.6 Verkehrsflächen	11
7.7 Höhe baulicher Anlagen	11

<b>8.</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>11-14</b>
8.1	Verkehrerschließung	11
8.2	Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Anschluss an sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen	13
8.2.1	Wasserversorgung	13
8.2.2	Löschwasserversorgung	13
8.2.3	Versorgung mit elektrischer Energie, übergeordnete Leitungsführung	13
8.2.4	Primärenergie zur Wärmeversorgung	13
8.2.5	Telekommunikation	13
8.2.6	Schmutz- und Regenwasserableitung	13
<b>9.</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Grün- und Ausgleichsflächen</b>	<b>15-19</b>
11.1	Landschaftsanalyse und Bewertung	15
11.2	Eingriffsbewertung	15
11.3	Maßnahmen zur Eingriffskompensation	17
11.4	Schallimmissionsschutz zur nächstgelegenen Wohnbebauung	19
<b>12.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Kostentragung</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>

## **1. Rechtsgrundlage**

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl.IS. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl.IS. 3316.

## **2. Plangebiet und Geltungsbereichsabgrenzung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Lindenholzhausen unmittelbar an der B 8.

### **2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt sich mit seinem Geltungsbereich auf folgende Grundstücksflächen der Gemarkung Lindenholzhausen:

Flur 59, Flurstücke 203/6 tlw., 204/2 tlw., 205/2 tlw., 202/11 tlw., 202/10 tlw., 203/7 tlw. und 211/11 tlw.

### **2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 59, Flurstücke 203/6 tlw., 204/2 tlw. und 205/2 tlw.

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Zudem ist der Vorhabenträger Eigentümer der Ausgleichsfläche Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 59 Flurstück 203/7 und der externen Ausgleichsfläche, Gemarkung Eschhofen, Flur 44, Flurstück 104.

Die Flurstücke 202/11 und 202/10 befinden sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (B 8).

### **3. Flächennutzungsplan – Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001**

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bereich für Siedlungszuwachs ausgewiesen. Demzufolge ist die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

#### **3.2 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg aus 1997**

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem beinhaltet Karte 5 – Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes – eine Darstellung als Streuobstwiesennutzung.

Wegen der in diesem Bereich bereits abgeschlossenen Verfahren – Planfeststellung der Teilortsumgehung Lindenholzhausen und Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, 1. Bauabschnitt“ sowie dessen Realisierung - wird an dieser Entwicklungszielsetzung nicht mehr festgehalten. Aufgrund der bereits bestehenden und besagten Vorgaben stellt der Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße quasi eine Insellage zwischen dem realisierten 1. Bauabschnitt und der planfestgestellten Teilortsumgehung Lindenholzhausen dar. Infolgedessen ist eine bauliche Entwicklung für den 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches prädestiniert.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg hat in ihrer Sitzung am 16.04.2007 die Aufstellung der 45. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes für den Planbereich „Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, Abschnitt 2“ im Stadtteil Lindenholzhausen beschlossen. Diese Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

### **3.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

#### **3.4.1 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB fand als Scoping-Termin am 15.06.2007 statt. Auf das Protokoll des Scoping-Termins vom 15.06.2007, ausgestellt am 26.06.2007, wird Bezug genommen.

Im Wesentlichen wurden folgende Punkte angesprochen:

##### **1. Immissionsschutz**

Prüfung, ob die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung bei Nachtanlieferung eingehalten werden.

##### **2. Prüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen, signalgeregelten Knotenpunktsanbindung des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße, 1. Bauabschnitt unter Berücksichtigung des geplanten 2. Bauabschnittes dieses Nahversorgungszentrums.**

##### **3. Eingrünung des Ortseingangs**

Dieser Sachverhalt soll in Abstimmung mit dem ASV Dillenburg geprüft und geklärt werden.

##### **4. Entwässerung**

Prüfung der Entwässerungssituation auch im Hinblick auf den bereits realisierten 1. Bauabschnitt, Überprüfung der im 1. Bauabschnitt realisierten Entwässerungsanlage, insbesondere unter dem Aspekt der Rückhaltekapazität. Weiterhin Erstellung einer Entwässerungsplanung, welche auch den 1. Bauabschnitt umfassen soll.

Diese Punkte wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht berücksichtigt.

#### **3.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.05.2007 bis einschließlich 06.06.2007. Die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet.



### **3.4.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.11.2007 bis einschließlich 14.12.2007. Die Prüfungsergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

## **4. Derzeitige Situation**

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nachfolgend genannte Nutzungen anzutreffen:

- a) nördlich: landwirtschaftliche Nutzung auf dem Flurstück 206
- b) östlich: Parkplatzanlage des bereits realisierten Lebensmittelverbrauchermarktes auf dem Flurstück 204/3
- c) südlich: Bundesstraße B 8, Flurstücke 202/11 und 202/10 sowie Flur 60, Flurstück 7 landwirtschaftliche Nutzfläche
- d) westlich: landwirtschaftliche Nutzfläche auf den Teilflächen der Flurstücke 205/2 und 204/2.

Die Flurstücke 205/2 und 204/2 werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

## **5. Planungsanlass**

In Ergänzung des bereits realisierten 1. Bauabschnittes des Nahversorgungsgebietes Frankfurter Straße soll nun ein 2. Bauabschnitt realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes und Getränkemarktes darstellen.

## **6. Vorhaben**

### **6.1 Gebäude**

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen zwei Gebäudekörper errichtet werden, und zwar ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> und ein Getränkemarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>.

### **6.2 Parkplatzanlage**

In südlicher und in östlicher Richtung wird den geplanten Gebäuden (siehe Plan-eintragung) eine Parkplatzfläche für PKW-Parkplätze vorgelagert.

### **6.3 Verkehrsanbindung an die B 8**

Als Verkehrsanbindung an die B 8 für den geplanten 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches an der Frankfurter Straße ist die Überquerung des bereits bestehenden Parkplatzes auf dem Flurstück 204/3 vorgesehen, einhergehend mit der Benutzung der bereits ausgebauten und lichtsignalgeregelten Anbindung des 1. Bauabschnittes an die B 8.

## **7. Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO**

Es wird ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt bis maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche beider Nutzungen zusammen auf nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup> soll sichergestellt werden, dass eine dem Bedarf des Nahbereiches entsprechende Größenordnung auch unter Beachtung des bereits realisierten 1. Bauabschnittes ermöglicht wird.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO**

Gemäß § 17 (1) BauNVO betragen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete:

- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
- maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ): 10,0

Festgesetzt werden im vorliegenden Falle:

<b>7.2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):</b>	<b>0,8</b>
<b>7.2.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ):</b>	<b>0,8</b>

Die Grundflächenzahl entspricht damit dem maximal zulässigen Wert der Bau-nutzungsverordnung. Dieser Wert ist auch notwendig, da im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine hohe bauliche Ausnutzung durch die geplanten Hochbauten und auch durch die anzurechnenden PKW-Stellplatzflächen und Fahrflächen erfolgt.

Da die Gebäude nur eingeschossig errichtet werden, wird eine maximale Ge-schossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese ist auskömmlich und unterschreitet die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach Baunutzungsverordnung von 2,4 erheblich.

Da die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl hin-reichend das Maß der baulichen Nutzung für die geplanten Bauvorhaben und Außengestaltungsmaßnahmen bestimmt, bedarf es der Festsetzung einer Bau-massenzahl jedoch nicht.

### **7.3 Festsetzung der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die geplanten Hochbauten wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Es sind lediglich eingeschossige, flä-chige Gebäude geplant, sodass diese Festsetzung korrespondiert mit der tat-sächlichen Planungsabsicht.

### **7.4 Bauweise gemäß § 22 BauNVO**

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Dem-nach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, was im Falle der Festsetzung einer offenen Bauweise nicht möglich wäre, da hier die Gebäu-delänge unter 50 m maximal betragen müsste.

### **7.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bezug auf den Abstand zur B 8 durch eine Baugrenze gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Diese Baugrenze – gültig für Hochbaumaßnahmen – verläuft im Abstand von 20 m parallel zum äußersten befestigten Rand der B 8. Insoweit erfüllt diese Baugrenze auch die entspre-chenden Forderungen nach Anbaufreiheit, die sich aus dem Bundesfernstraßen-gesetz ergeben.

## 7.6 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Bereich der B 8 mit seinen Nebenanlagen festgesetzt.

Die Einbeziehung der B 8 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde deshalb vorgenommen, für ggf. durchzuführende Anpassungsarbeiten die notwendige planungsrechtliche Grundlage herbeizuführen.

## 7.7 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- maximal zulässige Traufhöhe: 6,0 m
- maximal zulässige Firsthöhe: 9,0 m

Da lediglich eingeschossige Gebäude errichtet werden sollen, ist die maximal zulässige Traufhöhe mit 6,0 m über Gelände auskömmlich. Da die Gebäude geneigte Dächer erhalten sollen, wird eine Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Bei flächigen Baukörpern und einer üblichen Dachneigung ergibt sich dann als probates Maß eine Firsthöhe von maximal 9,0 m. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude dem im 1. Bauabschnitt bereits realisierten Markt in etwa entspricht und andererseits auch die Gebäudekonturen eine dem 1. Bauabschnitt ähnlichen Rhythmus ergeben.

## 8. Infrastruktur

### 8.1 Verkehrserschließung

Der Zu- und Abgangsverkehr zum geplanten 2. Bauabschnitt des Nahversorgungszentrums Frankfurter Straße wird über die Verkehrs- und Parkplatzfläche des 1. Bauabschnittes Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße (Flurstück 204/3) und die dort vorhandene lichtsignalgesteuerte Verkehrsanbindung an die B 8 abgewickelt.

Der 2. Bauabschnitt erhält weder Zugänge noch Zufahrten zur B 8.

Es war daher zu überprüfen, ob die vorhandene lichtsignalgesteuerte Verkehrsanbindung an die B 8, welche den 1. Bauabschnitt des Nahversorgungszentrums Lindenholzhausen verkehrsseitig erschließt, in ihrer Leistungsfähigkeit auch den hinzukommenden 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße aufnehmen kann.

Das künftige Verkehrsaufkommen der geplanten Bauflächen wurde auf der Grundlage des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung berechnet.

Dabei wurden die Verkehrsmengen des bestehenden Lebensmittelmarktes im 1. Bauabschnitt berücksichtigt. Außerdem lag der Beurteilung der Leistungsfähigkeit eine durchgeführte Verkehrserhebung vom 25. Oktober 2007 zugrunde. Die gutachterliche Untersuchung erbrachte folgende Ergebnisse:

1. Der Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße 2. Bauabschnitt mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt kann leistungsfähig über den bestehenden Anschlussknotenpunkt an die B 8 im 1. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße angeschlossen werden. Die durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben für die durchgehenden Verkehrsströme der B 8 die beste Qualitätsstufe „A“ mit der Bewertung: *„Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind kurz.“* Für die abbiegenden Verkehrsströme aller Zufahrten wurde die gute Qualitätsstufe „B“ attestiert, was bedeutet: *„Alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder – gehen. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind kurz.“*
2. Durch die geplanten Erweiterungen sind weder bauliche noch betriebliche Veränderungen an den Verkehrsanlagen des Anschlussknotenpunktes erforderlich. Dem Linksabbieger der B 8 aus Richtung Limburg stehen derzeit ca. 70 m zur Verfügung, von denen nach der Erweiterung durch den 2. Bauabschnitt nur 25 % als Stauraum erforderlich sind. Die vorhandene Staulänge des Rechtsabbiegers aus Richtung Lindenholzhausen von ca. 25 m wird maximal nur von 3 Fahrzeugen á 6,0 m genutzt werden. Das aktuelle Steuerungsprogramm der verkehrsabhängig betriebenen Lichtsignalanlage braucht nicht geändert zu werden.
3. Die Ausfahrt aus dem Nahversorgungszentrum zur B 8 kann einstreifig oder zweistreifig erfolgen.
4. Das selten angeforderte Grün für die parallel zur B 8 verlaufende Fußgänger- und Radfahrerfurt wird bereits durch die sich bei einer Umlaufzeit von 80 sek. bildende Reserve von 23 sek. abgedeckt.

Weitere Beobachtungen des Verkehrsverlaufs durch den Gutachter bestätigen die v.g. Ergebnisse. Während der Verkehrserhebung am 25. Oktober 2007 (repräsentativer Erhebungszeitraum) wurden die angeforderten Freigabezeiten der Zufahrt des Nahversorgungszentrums meist nur von einem oder von zwei Fahrzeugen genutzt.

Die restliche Grünzeit bot Abflussmöglichkeiten für mehr als die doppelte Anzahl von Fahrzeugen. Allein mit dieser Abflussmöglichkeit wäre der durch den Discounter und den Getränkemarkt zu erwartende zusätzliche Verkehr abgedeckt.

## **8.2 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Anschluss an sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **8.2.1 Wasserversorgung**

Der geplante 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße wird an die vorhandene öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

### **8.2.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist mit Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und der daraus resultierenden Leistungsfähigkeit gegeben.

### **8.2.3 Versorgung mit elektrischer Energie, übergeordnete Leitungsführung**

Für die Versorgung des 1. Bauabschnittes des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße wurde von der Trafostation Stiegelstraße ein neuer Anschluss verlegt. Dieser Anschluss berücksichtigt die Kapazität für den geplanten 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße.

### **8.2.4 Primärenergie zur Wärmeversorgung**

Der geplante 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße erhält einen Gasanschluss aus dem örtlichen Gasversorgungsnetz. Dazu wird der bestehende Anschluss aus dem 1. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße verlängert.

### **8.2.5 Telekommunikation**

Der 2. Bauabschnitt wird an die Telekommunikationsanlagen, welche bereits bis zum 1. Bauabschnitt verlegt wurden, angebunden.

### **8.2.6 Schmutz- und Regenwasserableitung**

Die Abwässer werden im Mischsystem am Übergabepunkt an die Ortskanalisation entwässert, wobei innerhalb des 1. und des 2. Bauabschnittes eine Regen- und Oberflächenwasserrückhaltung erfolgt bzw. erfolgen soll.

Die bekannten Entwässerungsprobleme in Bezug auf den 1. Bauabschnitt sind im Wesentlichen auf Anschlussproblematiken an den auf dem Grundstück 204/3 vorhandenen Stauraumkanal zurückzuführen. Außerdem ist eine Teilfläche der vorhandenen Außenanlagen nicht im Freispiegelgefälle, sondern über einen Pumpschacht mit Rückstau Pumpe zu entwässern.

Außerdem waren im 1. Bauabschnitt Mängel in der Entwässerung der Sickerpflasterflächen festgestellt worden. Durch deren Beseitigung ist es möglich, dass bei normalen Regenereignissen eine vollständige Versickerung der Niederschlagswässer stattfindet. Bei starken Regenereignissen ist eine Rückhaltemöglichkeit durch die Retention-Speicherfähigkeit der eingebauten Schotterpackung zu erwarten, verbunden mit einer verzögerten Fülldauer des Stauraumkanals, was diesen wiederum entlastet.

Diese Faktoren wurden gutachterlich untersucht und bewertet in Bezug auf die durchzuführenden Änderungen.

Die Überprüfung hat außerdem ergeben, dass das erforderliche Rückhaltevolumen auch bei einem Drosselwasserabfluss von 15 l/s anstatt der gegenwärtigen 20 l/s zu realisieren ist, was wiederum zu einer zusätzlichen Entlastung der Kanalisation in der Stiegelstraße führt.

Mit Beseitigung der Probleme der vorstehend geschilderten Sachverhalte und einer Verlängerung des Rückstaukanals DN 1.300 bis zur westlichen Grenze des geplanten 2. Bauabschnittes ist nach dem entwässerungstechnischen Gutachten der Anschluss der Vorhaben aus dem 2. Bauabschnitt Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße fachtechnisch möglich. Dies ist das Ergebnis einer fachtechnischen Untersuchung mit hydraulischer Berechnung und Bemessung vom 05.10.2007.

## **9. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das geplante Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich gemäß § 3 (1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Außerdem ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht der Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ - Nr. 18. Bauplanungsrechtliche Vorhaben – zuzuordnen.

## **10. Altlasten**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Altlasten weder dem Vorhabenträger noch der Stadt Limburg bekannt.

## **11. Grün- und Ausgleichsflächen**

### **11.1 Landschaftsanalyse und Bewertung**

Der Geltungsbereich wird weitgehend von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen eingenommen, deren floristisches Arteninventar aufgrund intensiver Bewirtschaftung stark verarmt ist und sich trotz kurzzeitiger Brache nicht nennenswert vermehrt hat. Die Saumstrukturen zur B 8 sind ruderalisiert und von geringer Bedeutung.

Faunistische Untersuchungen im Zuge der Erarbeitung der UVS „Teilortsumgebung Limburg-Lindenholzhausen im Zuge der L 3448“ ergaben Nachweise von Schafstelze und Feldlerche innerhalb von Ackerflächen in der weiteren Umgebung des Plangebietes. Es handelt sich um Arten der Vorwarnliste (rote Liste Hessen und BRD). Die Feldlerche ist zudem ist eine Art des Anhangs II/2 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Für das Plangebiet können aufgrund des Fehlens notwendiger höherer Saumstrukturen Brutvorkommen ausgeschlossen werden. Die Nachweise beziehen sich auf Fundorte in mehreren 100 m Entfernung. Besondere Potenziale ergeben sich für die Faktoren Boden, Klima und Wasserhaushalt nicht. Das Landschaftsbild ist stark vorbelastet.

Insgesamt ist das Plangebiet ökologisch nur von geringer Bedeutung.

### **11.2 Eingriffsbewertung**

#### **11.2.1 Landschaftsbild und Erholung**

Visuelle aber zeitlich befristete Eingriffe sind zu verzeichnen durch den Einsatz von Baumaschinen, die Errichtung von Lagerplätzen, Erdaushub, etc. Dauerhafte Eingriffe sind Ortsveränderungen in visueller Hinsicht durch Bebauung und Erschließung. Allerdings umfasst die Ausweisung des 2. Bauabschnittes des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße einen Bereich mit benachbarter und vergleichbarer vorhandener Baustruktur. Durch das Vorhandensein des Lebensmittelmarktes mit Außenanlagen im 1. Bauabschnitt erfährt der westliche Ortsrand von Lindenholzhausen durch das Hinzufügen des 2. Bauabschnittes eine visuelle Verstärkung hin zu einem Siedlungsband. Der funktionale und räumliche Zusammenhang zur vorhandenen Siedlungsstruktur des Stadtteils Lindenholzhausen ist gegeben.



### **11.2.2 Boden**

Es wird zu einer dauerhaften Inanspruchnahme des Bodens durch aufstehende Gebäude und versiegelte bzw. teilversiegelte Außenflächen kommen. Die wasserdurchlässige Befestigung der geplanten Parkplatzfläche bedeutet ein Verzicht auf eine vollständige Oberflächenversiegelung. Durch die Festsetzung offenerporigen Pflasters wird eine größtmögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angestrebt.

### **11.2.3 Hydrologie**

Neben den unter den Parkplatzflächen eingebauten Schotterpackungen, welche die Versickerungsfunktion gewährleisten, sind weitere Anschlüsse an den Rückstaukanal geplant. Dadurch gelingt es in größtem Umfange, Niederschlagswässer zu versickern bzw. auch zurückzuhalten. Nur das aus dieser Systemabfolge anfallende Überschusswasser wird gedrosselt in den Kanal der Stiegelstraße eingeleitet. Nach gutachterlicher Aussage wird hieraus keine Überlastung dieses Kanalsystems entstehen.

### **11.2.4 Klima**

Die vorgesehene Bebauung wird eine Minderung der Frischluft produzierenden Fläche mit sich bringen. Auch wird durch die überbaute Fläche eine Erhöhung der Lufttemperatur aufgrund des reduzierten Wärmeumsatzes durch Verdunstung zu verzeichnen sein. Der Planbereich ist derzeit verkehrsmäßig durch die B 8 belastet. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben nennenswert auf die Luftqualität auswirkt.

### **11.2.5 Pflanzen- und Tierwelt**

Die vorhandenen Freiflächen sind aufgrund des weitgehenden Anteils an standortfremden Gehölzen und einer relativ strukturarmen Gestaltung von geringem bis mäßigem Biotopwert. Der Biotopwert der beanspruchten Vegetationsfläche ist ebenso mäßig bis gering. Die Realisierung des Planungsvorhabens wird innerhalb der freien Feldflur zu einer Verdrängung der hier lebenden Tierarten auf benachbarte Flächen im Umfeld führen. Die wenig stöempfindlichen Arten des Siedlungsraumes verbleiben im Plangebiet. Verinselungen bzw. Unterbrechungen des Biotopverbundes finden nicht statt.

### **11.2.6 Zusammenfassende Bewertung der Punkte 11.2.1 bis 11.2.5**

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nahversorgungsbeereich Frankfurter Straße, 2. Bauabschnitt geplanten Maßnahmen verursachen in erster Linie Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwasserhaushaltes durch die entstehende Versiegelung.

In Anbetracht der prognostizierten Versiegelungshöhe und der Vorbelastung des Bodens durch vorangegangenen intensiven Ackerbau ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Die entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch hinzutretende Hochbauten und Außenanlagen (Parkplätze) sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Landschaftsraumes von mäßig hoher Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung des Klimas und des Biotopwertes sind dagegen von geringer Erheblichkeit. Da es sich bei dem vorgesehenen Geltungsbereich um ein Gebiet geringer ökologischer Wertigkeit handelt, ist bei Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Planung als landespflegerisch akzeptabel einzustufen.

### **11.3 Maßnahmen zur Eingriffskompensation**

#### **11.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Ablagerungen sollten demnach nicht auf vorgesehenen Vegetationsbereichen vorgenommen werden.

An Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 (1) HBO erfolgt die Festsetzung von hochstämmigen Laubbäumen der Pflanzliste 1 und zwar pro 6 Stellplätze ein entsprechender Laubbaum.

Bezüglich der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass die Stellplätze waserdurchlässig zu gestalten sind.

#### **11.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Für Ausgleichsmaßnahmen wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 104 der Flur 44, Gemarkung Eschhofen herangezogen. Dieses Flurstück ist als Streuobstwiese anzulegen. Hierauf sind 12 Obsthochstämme lokaler Sorten der Artenliste II im Pflanzabstand von mindestens 8,0 m zueinander, versetzt auf Lücke zu pflanzen. Das Grünland ist extensiv durch eine ein- bzw. zweischürige Mahd zu pflegen.

### **11.3.3 Bilanzierung von Eingriff- und Kompensation**

Den Eingriffen in die Faktoren Boden und Hydrologie stehen an Kompensationsmaßnahmen gegenüber:

- a) Eingriffsminimierung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen für Stellplätze,
- b) Kompensation durch Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Parkplätze sowie Anlegen einer Streuobstwiese, Anlage von Extensiv-Grünland

### **11.3.4 Eingriffe in das Landschaftsbild**

Eingriff vorrangig durch umseitige Sichtexposition

Kompensationsmaßnahmen:

- Bepflanzung der geplanten Parkplatzflächen mit Laubbäumen,
- Verbesserung des Landschaftsbildes an anderer Stelle durch Ortsrandeingußung im Stadtteil Eschhofen.

### **11.3.5 Eingriffe in das Klima**

Eingriff vorrangig durch Verlust an Frischluft produzierender Fläche

Kompensationsmaßnahmen:

- Positive kleinklimatische Funktionen durch die festgesetzten Pflanzvorgaben im Geltungsbereich und die Anlage einer Streuobstwiese.

### **11.3.6 Eingriffe in den Faktor Pflanzen- und Tierwelt**

Eingriff vorrangig durch Verlust von Acker/Ackerbrache durch Überbauung

Kompensationsmaßnahmen:

- Anlage einer Streuobstwiese,
- Aufwertung der Freiflächen im Baugebiet durch Baumanpflanzung im Bereich der Parkplätze.
- Anlage von Extensiv-Grünland

## 11.4 Schallimmissionsschutz zur nächstgelegenen Wohnbebauung

Es wurde gutachterlich überprüft, inwieweit sich der im 1. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße vorhandene Lebensmittelmarkt und die geplanten Maßnahmen im 2. Bauabschnitt des Nahversorgungsbereiches Frankfurter Straße in schallimmissionsschutzseitiger Hinsicht auf die nächstgelegene Wohnbebauung auswirken. Dazu wurden in eine lärmschutztechnische Prognoseberechnung die Wohnbaugrundstücke 193/9, 193/11 und 201 einbezogen.

Es galt zu untersuchen, inwieweit unter Berücksichtigung der vorbelasteten Situation durch den bestehenden Lebensmittelmarkt die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes in Höhe der benachbarten Wohnbebauung von tags 55 dB(A) durch die anlagenbezogenen Geräuschemissionen aller Märkte (bestehende und geplante) sichergestellt werden kann.

Die gutachterliche Stellungnahme hierzu führt den Nachweis, dass die zusätzlich hervorgerufenen Geräuschemissionen der neu geplanten Märkte um mehr als 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes liegen werden.

Die durch die zukünftigen Märkte zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens der Frankfurter Straße wird zu einer Anhebung der Geräuschbelastung durch Verkehrsrgeräusche aus dem öffentlichen Straßenraum von < 1 dB(A) führen. Eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ist hierdurch nicht gegeben. Die Geräuschemissionen durch den Ziel- und Quellverkehr im öffentlichen Straßenraum sind daher als nicht beurteilungsrelevant zu behandeln. Auch die Überprüfung einer möglichen Nachtanlieferung an die Ladezone des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zeigt, dass hierbei entstehende Geräuschemissionen aufgrund der Abschirmungsverhältnisse der Ladezone durch die Marktgebäude (entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Gebäudestellung) es an der randlagigen Wohnbebauung zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes von nachts 40 dB(A) führen wird.

Daher sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## 12. Städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag

Über die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen schließt der Vorhabenträger mit der Stadt Limburg einen städtebaulichen Vertrag – Durchführungsvertrag – gemäß § 12 BauGB und einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 ff. BauGB ab.

### 13. Kostentragung

Sämtliche Kosten mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch mit der Durchführung der Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

### 14. Flächenbilanz

Sondergebietsflächen:	ca. 5.452,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 2.510,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen (externe Ausgleichsfläche)	ca. 1.248,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. <u>1.970,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. <u>11.180,00 m<sup>2</sup></u></b>

Limburg a. d. Lahn, den 16.12.2008

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



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