



B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan

„Am Heiligenstock, 3. Änderung“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Dietkirchen

**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.-Ing. Y. Schmitz

Planungsstand:
Dezember 2016
Verfahrensstand:
Rechtskraft

2016_12_30_Begründung.docx

Inhalt:

T E I L 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1. Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Aufstellungsverfahren	5
3. Lage und Größe des Planungsgebietes.....	5
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	7
4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010.....	7
4.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	7
4.3 Schutzgebiete	8
4.4 Artenschutz.....	8
4.5 Bodenordnung.....	9
5. Bestandssituation.....	9
6. Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	10
7. Inhalte der Planung	11
7.1 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“	11
7.2 Flächenbilanz	12
7.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
7.3.1 Art der baulichen Nutzung/ Nutzungsgliederung	13
7.3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3.3 überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3.4 Bauweise	16
7.3.5 Grünordnerische Festsetzungen	17
7.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft inkl. des Grundwassers	17
7.3.7 Fläche für Versorgungsanlagen	18
7.3.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften	19
7.3.9 Nachrichtliche Übernahmen, Hochspannungsleitungen.....	19
8. Wesentliche Auswirkungen durch die Änderung.....	20
8.1 Umweltbelange	20
8.2 Verkehr, Rettungswege.....	20
8.3 Immissionsschutz.....	20
8.4 Einzelhandel	20
8.5 Wirtschaft/ Arbeitsplätze	20
T E I L 2 – Umweltbericht	21

TEIL 1 –

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet Am Heiligenstock besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heiligenstock“ hat am 24.01.1995 Rechtskraft erlangt und umfasste den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes überplante seinerzeit nur einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und betraf das Sondergebiet an der Limburger Straße. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 09.07.2002 Rechtskraft.

Die jetzt vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ebenfalls einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und betrifft die Industrie- und Gewerbeflächen im südlichen Zipfel des Geltungsbereiches.

Der für die vorliegende Planung maßgebliche Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ setzt für das Plangebiet ein Industriegebiet im westlichen Bereich und ein Gewerbegebiet im östlichen Bereich fest, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Verlängerung der Straße Am Steingraben) voneinander abgetrennt sind. Die maximalen Firsthöhen sind mit 12 m bzw. 9 m (im Bereich der Hochspannungsleitungen) angegeben.

Die Verlängerung der Straße Am Steingraben wird derzeit ausschließlich als Zuwegung für Rettungsfahrzeuge zum südlich gelegenen Rettungsplatz der Feuerwehr genutzt. Eine Erschließungsfunktion hat die Straße aufgrund der bisher unbebauten Grundstücksflächen nicht. Durch die trennende Wirkung der Verkehrsfläche sind für großvolumigere Gewerbebetriebe daher nur eingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeiten in diesem Bereich vorhanden.

In der Vergangenheit wurden an die Stadt bereits mehrere Anfragen von Gewerbebetrieben herangetragen, die an einer großflächigen Bebauung der Flächen interessiert waren. Die Anfragen mussten bisher aufgrund der vorhandenen Straßenverkehrsfläche abgelehnt werden, so dass eine Vermarktung der Flächen bisher nicht möglich war.

Um die Flächen besser vermarkten und den diversen Anfragen Rechnung tragen zu können, wurde die Erforderlichkeit der Zuwegung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Ordnungsamt der Stadt Limburg a. d. Lahn geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Erreichbarkeit des Rettungsplatzes im Notfall die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zwingend erforderlich ist. Es ist ausreichend, wenn den Rettungskräften die Zu- und Abfahrt zum Rettungsplatz über private Grundstücksflächen ermöglicht wird. Die Wegeführung über private Grundstücksflächen ist im Detail mit der Feuerwehr abzustimmen sowie rechtlich, beispielsweise über eine Baulast, zu sichern.

Da nunmehr die Notwendigkeit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan entfallen ist, sieht die Stadt Limburg a. d. Lahn das Erfordernis, den Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ entsprechend zu ändern und damit der Nachfrage nach großflächigeren Gewerbeflächen zu entsprechen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heiligenstock“ wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ geändert. Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes (Sondergebiet an der Limburger Straße) wird nicht tangiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche und industrielle Entwicklung des Standortes geschaffen.

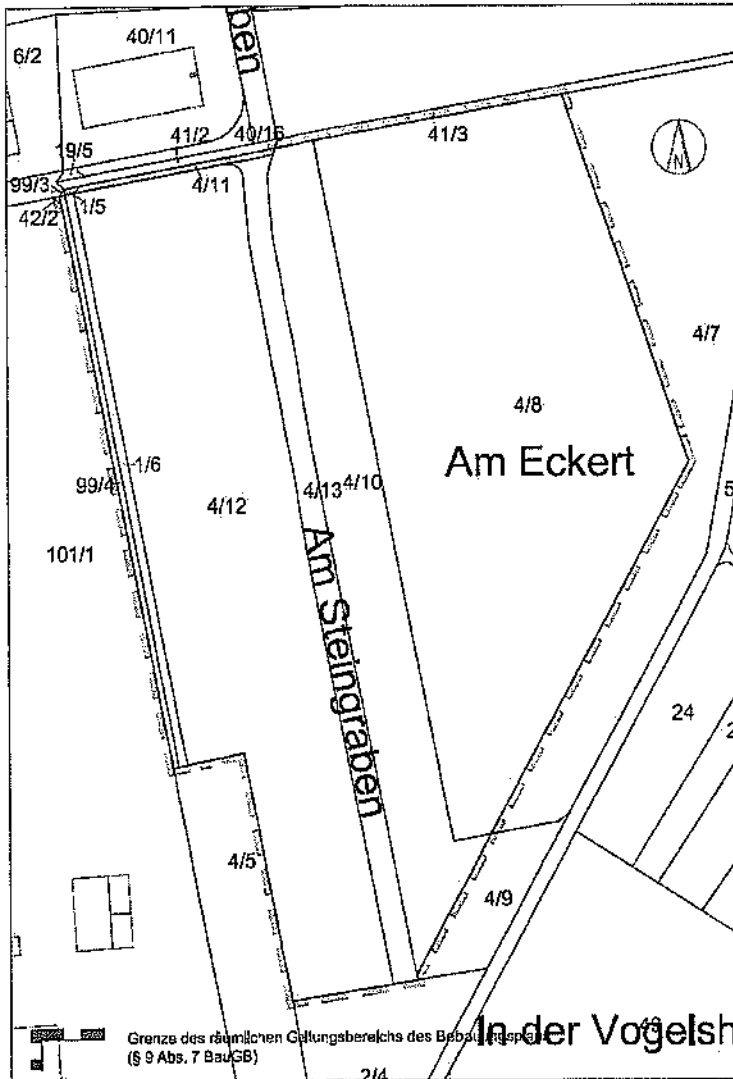
2. Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist ebenso durchzuführen wie die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

3. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4,2 ha und befindet sich im Stadtteil Limburg-Dietkirchen östlich der BAB 3 oberhalb des Lahnhangs. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von etwa 165 m ü. NN. Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Quelle: Eigene Darstellung, auf Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasters, 2016

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Anschluss an die Straße Am Steingraben und Auf dem Aurain und umfasst die Flurstücke 1/6, 4/8, 4/10, 4/12, 4/13 und 99/4. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

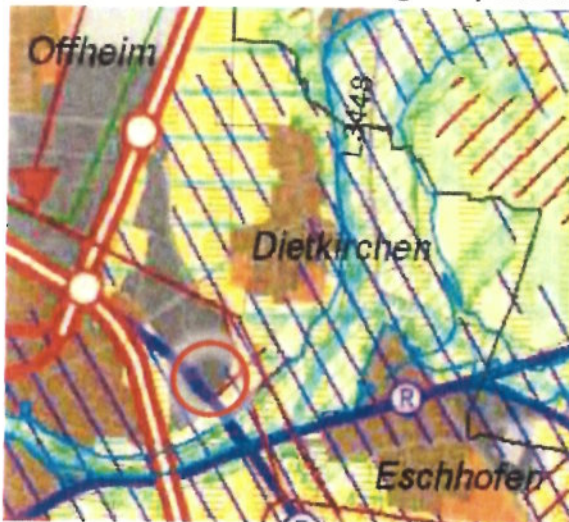
- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 99/3, 1/5, 4/11 und 4/13,
- im Osten und Südosten durch die westliche bzw. nordwestliche Grenze des Flurstücks 4/7 und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 4/9,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2/4 und 4/5,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4/5, 101/1 sowie 42/2.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB weiterhin den Zielen der Raumordnung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen

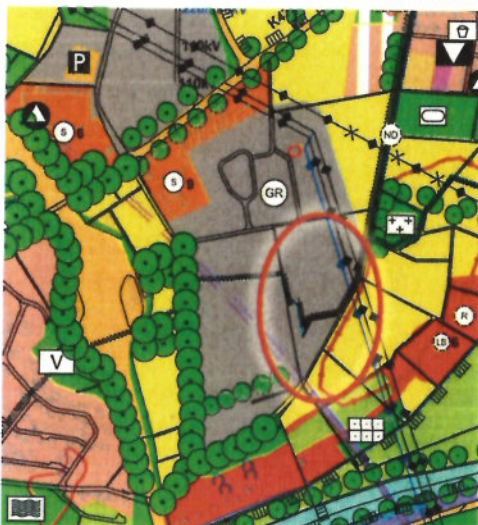


Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010

4.2 Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn von 1983 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.03.2011 stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Gesamtflächennutzungsplan



Quelle: Gesamtflächennutzungsplan Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Schutzgebiete

Weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Flächen befinden sich gemeldete Vogelschutz-, oder FFH-Gebiete.

Auch weitere Schutzgebiete, wie bspw. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet oder auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet fast vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A der Brunnen 6 - 8 befindet. Die Vorgaben der entsprechenden Wasserschutzverordnung sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Stadt Limburg, Stabsstelle für Stadtentwicklung und Bauleitplanung, 5. OG, Werner-Senger-Straße 10, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Vom Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz des Landkreises Limburg-Weilburg wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Schutzzone III A der Neubau und Betrieb einer Tankstelle nicht zulässig ist, soweit Vergaserkraftstoffe gelagert oder umgeschlagen werden. Der Neubau und Betrieb einer Tankstelle, in der nur Dieselmotorkraftstoffe einschließlich Biodiesel etc. gelagert und umgeschlagen werden, ist jedoch grundsätzlich möglich. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist daher der Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz zu beteiligen.

4.4 Artenschutz

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist den Regelungen des BauGB vorgeschaltet und somit nicht Teil der Abwägung. Es ist notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.08.1997, Az. 4 NB 12/97).

Zur Ermittlung der gefährdeten Arten und der möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurde der Artenschutz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde betrachtet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen:

Um zu vermeiden, dass Vogelnester oder -gelege beschädigt bzw. zerstört und Jungvögel verletzt bzw. getötet werden, müssen notwendige Rodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutsaison zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Davon kann begründet abgewichen werden, wenn entsprechende Untersuchungen zum Ausschluss des Besatzes der Gehölze und Ackerflächen (inkl. Raine) mit Fortpflanzungsstätten geprüft und ausgeschlossen wurden („Grüne Bauleitung“).

Eine Gefährdung von lokalen Populationen der europäischen Vogelarten und Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie ist durch die Projektwirkungen nicht zu erwarten. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, insbesondere in den Gehölzstrukturen des Nachbargrundstückes sowie den Gehölz- und Grünlandstrukturen der Kompensationsflächen in den angrenzenden Offenlandbereichen. Diese sind bereits durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ planerisch gesichert.

4.5 Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB wird nicht erforderlich.

5. Bestandssituation

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“, der Gewerbe- und Industriegebiete sowie öffentliche Verkehrsflächen ausweist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden noch nicht umgesetzt und das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Plangebietes schließen gewerblich genutzte Flächen an. Hier befindet sich u. a. auch das Hochregallager der Firma TetraPak. Nördlich, östlich und südlich schließen freie, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Plangebietes führt ein Fuß- und Radweg entlang, der durch die Planung jedoch nicht tangiert wird. In diesem Bereich wurden im Ursprungsbebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Planung verursachten Eingriffe festgesetzt. Diese wurden bisher nicht umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt und gelten auch weiterhin. Sie sind im Zuge der Umsetzung der Planung ebenfalls umzusetzen.

Der ICE-Tunnel führt westlich am Plangebiet vorbei. Der südlich anschließende Rettungsplatz „Am Heiligenstock“ für Einsätze im Bereich des ICE-Tunnels ist zu erhalten und die Zuwegung zu diesem ist sicherzustellen.

In Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Ordnungsamt ist eine Erschließung des Rettungsplatzes über private Grundstücksflächen im Plangebiet möglich, so dass die bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Verlängerung der Straße Am Steingraben) entfal-

len kann. Die rechtliche Sicherung der Zuwegung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr über die Festsetzung von Fahrrechten und die Eintragung von Baulasten.

6. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Wie bereits beschrieben, war eine Vermarktung der bisher eher kleinflächigen Grundstücksflächen im Plangebiet bisher nicht möglich. Um die Flächen besser vermarkten und diversen Anfragen Rechnung tragen zu können, wurde die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ zugunsten weiterer Gewerbeflächen aufgegeben und damit einer Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe Raum eröffnet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Straße Auf dem Aurain. Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der Rettungsstraße zum südlich gelegenen Rettungsplatz für den ICE-Tunnel keine weiteren Verkehrserschließungen vorgesehen.

Die Zuwegung zum Rettungsplatz für den ICE-Tunnel erfolgt über das Industrie- und Gewerbegebiet und wird über festgesetzte Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert.

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, Zufahrten, Stellplätze, etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies wird im Bebauungsplan verankert.

Vom Fachdienst Boden-, Wasser- und Immissionsschutz des Landkreises Limburg-Weilburg wird darauf hingewiesen, dass

- nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen möglichst einer Verwertung zuzuführen sind,
- Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden darf und
- das Schmutzwasser der Kläranlage Limburg / Staffel zugeführt werden kann.

Die Hinweise sind im Rahmen der Planumsetzung in Abstimmung mit der Stadt Limburg und dem Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Boden-, Wasser- und Immissionsschutz abzustimmen.

7. Inhalte der Planung

7.1 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planinhalte neu geregelt:

1. Die im Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche entfällt und wird als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden entsprechend angepasst. Hierdurch werden großzügigere, vermarktbare Grundstücksflächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben ermöglicht. Diverse Anfragen an die Stadt Limburg a. d. Lahn zeigen einen erhöhten Bedarf an solchen Grundstücken, so dass die vorliegende Planung diesem Bedarf Rechnung trägt. Gleichzeitig ist mit der Herausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche die Zuwegung zum Rettungsplatz über private Grundstücksflächen sicherzustellen. Dies wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und im Bebauungsplan über die Festsetzung von Fahrrechten gesichert.
2. Die Industriegebiete (GI1 und GI2) werden nach Osten hin erweitert und als GI zusammengefasst. Der Bereich unter den vorhandenen Hochspannungsleitungen bleibt als Gewerbegebiet (GE) erhalten. Insgesamt vergrößert sich die GI-Fläche um rund 16.500 m². Die Ausweitung des Industriegebietes trägt ebenfalls der besseren Vermarktbarkeit der Flächen Rechnung. Das Industriegebiet wurde auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (NRW) nur so weit ausgewiesen, dass durch künftige Gewerbe- und Industriebetriebe keine erheblichen Immissionen (Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Geräusche) auf schutzwürdige Wohnnutzungen zu erwarten sind. Demzufolge sind die Abstandsklassen I - IV ausgeschlossen. Bei den Abstandsklassen I - IV handelt es sich um Gewerbe- und Industriebetriebe, die aufgrund ihrer Emissionspotenziale zwischen 500 m und 1.500 m Abstand zu Wohngebieten erfordern. Im Gebiet sind, wie im bisherigen Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“, nur Betriebe zulässig, die einen Abstand von max. 300 m zu Wohngebieten erfordern. Damit ist sichergestellt, dass durch die künftigen Gewerbe- und Industriegebiete keine unzumutbaren Immissionen auf die umliegenden (bestehenden und geplanten) Wohngebiete einwirken.
3. Um eine adäquate und wirtschaftliche Ausnutzung der künftigen Grundstücke zu ermöglichen, wird die maximale Firsthöhe der Gebäude im Industriegebiet GI von bisher 12 m auf 16 m erhöht. Im Bereich des verbleibenden Gewerbegebietes GE bleibt die Firsthöhe auf maximal 9 m beschränkt. Aufgrund der ausreichenden Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Wohngebieten sowie der räumlichen Nähe zu dem vorhandenen Hochregallager mit einer Höhe von ca. 23 m (TetraPak) ist die erhöhte Gebäudehöhe in dem vorgesehenen räumlich abgegrenzten Bereich städtebaulich vertretbar.
4. Die bisherige Festsetzung zur Anlage einer Zisterne auf privaten Grundstücksflächen entfällt. Als Alternative werden Regelungen zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Gebiet getroffen.

5. In Umsetzung der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn wird eine Festsetzung aufgenommen, dass je 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist.
6. Die Festsetzung, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein Einzelbaum zu pflanzen ist, wird dahingehend geändert, dass je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Einzelbaum zu pflanzen ist.
7. Die Baumfestsetzungen entlang der ebenfalls wegfallenden Straßenverkehrsfläche entfallen.
8. Die Festsetzung zur Dachbegrünung bleibt bestehen jedoch mit der Einschränkung, dass Dachflächen mit Photovoltaikanlagen oder sonstigen Technikaufbauten von dieser Festsetzung ausgenommen sind. Damit werden alternative klimaschützende Maßnahmen ermöglicht.
9. Die Festsetzung zur Farbgestaltung und Begrünung der Fassaden entfällt, um den Bauherren größeren Spielraum bei der Gestaltung zu ermöglichen.
10. Die erforderliche Trafostation wird geringfügig verlegt.
11. Die bestehende 110-kV-Bahnstromleitung wird nachrichtlich ergänzt.

7.2 Flächenbilanz

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes die folgenden Flächenfestsetzungen getroffen:

Tab. 1: Flächenbilanz (ca.-Angaben)

Nutzung	Am Heiligenstock, 1. Änderung		Am Heiligenstock, 3. Änderung	
	Fläche in m ²	Anteil in %	Fläche in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE) überbaubar (GRZ 0,8)	19.567 m ²	46 %	8.900 m ²	21 %
Industriegebiet (GI bzw. GI1 und GI2) überbaubar (GRZ 0,8)	11.987 m ²	29 %	24.582 m ²	59 %
private Grünflächen (20 %)	7.890 m ²	19 %	8.370 m ²	20 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.408 m ²	6 %	0 m ²	0 %
Gesamtfläche	41.852 m²	100 %	41.852 m²	100 %

7.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.3.1 Art der baulichen Nutzung/ Nutzungsgliederung

Gewerbegebiet / Industriegebiet

Als Art der baulichen Nutzung werden dem Bedarf entsprechend ein Industriegebiet (GI) sowie ein Gewerbegebiet (GE) (im Bereich der Hochspannungsleitungen) festgesetzt. Durch den Wegfall der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche werden großzügigere, vermarktbare Grundstücksflächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben ermöglicht. Diverse Anfragen an die Stadt Limburg a. d. Lahn zeigen einen erhöhten Bedarf an solchen Grundstücken, so dass die vorliegende Planung diesem Bedarf Rechnung trägt.

Um negative Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung durch mögliche Emissionen der künftigen Industrie- und Gewerbebetriebe zu minimieren, wurde die Zulässigkeit bestimmter Arten von Gewerbebetrieben differenziert. Grundlage für die differenzierten Festsetzungen bildet der auch für Hessen heranzuziehende Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aus 2007. Der Abstandserlass gilt auch Gewerbeaufsichtsämtern als Grundlage für ihre Bewertung. Er wurde aufgestellt, um notwendige Schutzabstände zwischen emittierenden Gebieten und Wohngebieten einheitlich zu regeln. Dazu werden Abstandsklassen angegeben, die über den Abstand in Metern und die darin zulässigen Betriebsarten Aussagen treffen. Diese Abstände sind in die Klassen I (1.500 m Abstand) bis VII (100 m Abstand) eingeteilt.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die nächstgelegene Wohnbebauung in Dietkirchen inklusive der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen anhand der Festlegung folgender Abstandsklassen:

Im GI und GE sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV ausgeschlossen.

Bei den Abstandsklassen I - IV handelt es sich um Gewerbe- und Industriebetriebe, die aufgrund ihrer Emissionspotenziale zwischen 500 (Klasse IV) und 1.500 m (Klasse I) Abstand zu Wohngebieten erfordern.

Damit sind keine erheblichen Immissionen (Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Geräusche) durch künftige Gewerbe- und Industriebetriebe auf schutzwürdige Wohnnutzungen zu erwarten.

Einzelhandel

Weiterhin werden Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel getroffen, wie sie auch in anderen gewerblichen Gebieten der Stadt Limburg a. d. Lahn in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 bereits getroffen wurden, um die Wettbewerbsfähigkeit des Hauptzentrums bzw. des zentralen Versorgungsbereichs zu unterstützen sowie den Einzelhandel außerhalb dieser Lagen zu steuern.

Vor diesem Hintergrund wird im GE und GI die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zugelassen, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen darf. Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht erlaubt.

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um das mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Limburg a. d. Lahn verfolgte Ziel umzusetzen, bei abnehmenden Flächenreserven für die gewerbliche Entwicklung und dem zunehmenden Flächenanspruch des Einzelhandels das Gewerbe- und Industriegebiet vorrangig für die Ansiedlung produzierender und verarbeitender Betriebe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten und die Standortqualität des Gebietes zu sichern.

Die funktionellen Großhandelsbetriebe¹ können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch erhält die Kommune die Möglichkeit, im Einzelfall jedes Vorhaben des Großhandels auf dessen Gebietsverträglichkeit zu prüfen. Das Plangebiet soll für die Ansiedlung produzierender und verarbeitender Betriebe sowie Handwerksbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen vorbehalten werden. Großhandelsbetriebe, die dieser Zielsetzung nicht entgegenstehen und nicht die Wettbewerbsfähigkeit des Hauptzentrums bzw. des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen, können genehmigt werden.

Durch die Festsetzungen zum Einzelhandel werden die Aussagen und Empfehlungen des gesamträumlichen Einzelhandelskonzeptes umgesetzt und damit den Entwicklungszielen der Stadt Limburg a. d. Lahn Rechnung getragen.

Übersicht über die Zulässigkeit von Nutzungen

Tab. 2: Zulässigkeiten gemäß § 8 und 9 BauNVO sowie gemäß textlicher Festsetzungen

	GE	GI
Zulässige Nutzungen	Gewerbebetriebe aller Art, mit Einschränkung nach Abstandsliste NRW	Gewerbebetriebe aller Art, mit Einschränkung nach Abstandsliste NRW
	Lagerhäuser	Lagerhäuser
	Lagerplätze	Lagerplätze
	Öffentliche Betriebe	Öffentliche Betriebe
	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	
	Tankstellen	Tankstellen
	Anlagen für sportliche Zwecke	
	Untergeordnete Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung	Untergeordnete Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	Untergeordnete Betriebswohnungen	Untergeordnete Betriebswohnungen
	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
	Vergnügungsstätten	
	Großhandelsbetriebe	Großhandelsbetriebe
Unzulässige Nutzungen	Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NRW 2007	Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NRW 2007
	Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten	Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

¹ Großhandelsbetriebe sind Betriebe, die nicht an Endverbraucher verkaufen und deren wirtschaftliche Tätigkeit auf den Umsatz von Gütern an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher ausgerichtet ist.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ), der Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe (FH) abschließend geregelt. Die getroffenen Festsetzungen sichern die Umsetzung der Planung in einem städtebaulich verträglichen Maß.

Grundflächenzahl

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke wird im GE und im GI eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Größe entspricht der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze und wurde aus den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes entnommen.

Die Ausnutzung der Obergrenze der nach BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete zulässigen GRZ wurde gewählt, um einerseits einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten und gleichzeitig eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke innerhalb der vorgegebenen Baufenster zu gewährleisten. Ein Mindestanteil von 20 % der Grundstücksfläche wird dadurch vor Versiegelung geschützt.

Durch die Einhaltung der Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Weitergehende Regelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden nicht getroffen, so dass Überschreitungen der festgesetzten GRZ 0,8 unter Berücksichtigung der Bestimmungen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Regel nicht zuzulassen sind.

Die Grundflächenzahl wurde im vorliegenden Änderungsverfahren beibehalten. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Durch die Einhaltung der Obergrenzen für Industrie- und Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Geschossflächenzahl

Zusätzlich zur Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen wird die Geschossflächenzahl zur Begrenzung der vertikalen baulichen Verdichtung festgesetzt.

Die Festsetzung der GFZ von 1,6 wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Für das Plangebiet wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit der GFZ nicht ausgeschöpft, um ein mit der Umgebung verträgliches Maß an Verdichtung zu erreichen.

Gleichzeitig erhalten die künftigen Gewerbebetriebe in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausreichend Flexibilität in der Umsetzung ihrer Vorhaben.

Die Geschossflächenzahl wurde im vorliegenden Änderungsverfahren beibehalten. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Durch die Einhaltung der Obergrenzen für Industrie- und Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine adäquate und wirtschaftliche Ausnutzung der künftigen Grundstücke zu ermöglichen, wird die maximale Firsthöhe der Gebäude im Industriegebiet GI von bisher 12 m auf 16 m erhöht. Im Bereich des verbleibenden Gewerbegebietes GE bleibt die Firsthöhe, wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, auf max. 9 m beschränkt. Aufgrund der ausreichenden Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Wohngebieten sowie der räumlichen Nähe zu dem vorhandenen Hochregallager TetraPak mit einer Höhe von rund 23 m ist die erhöhte Gebäudehöhe in dem vorgesehenen räumlich abgegrenzten Bereich städtebaulich vertretbar. Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe daher nicht zu erwarten.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 5 HBO). Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes gemäß § 18 BauNVO ist erforderlich, um bei der Planumsetzung die Gebäudehöhen eindeutig bestimmen zu können.

7.3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen.

Die durch die bisherige Straße Am Steingraben separierten Baufenster werden durch den Wegfall der Straße zu einem großzügigen Baufenster zusammengefasst. Durch die trennende Wirkung der bisherigen Verkehrsfläche waren für großvolumigere Gewerbebetriebe nur eingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeiten in diesem Bereich vorhanden. Um den Anfragen von Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, die an einer großflächigen Bebauung der Flächen interessiert sind, wird die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst.

In Verbindung mit der Begrenzung der GRZ von max. 0,8 wird gleichzeitig ein Mindestmaß an nicht versiegelten, begrünten Grundstücksflächen gesichert und damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch im Bereich der Schutzstreifen der durch das Gebiet verlaufenden Stromleitungen ausgewiesen. Eine Unterbauung der Leitungen inkl. deren Schutzstreifen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. In diesem Zusammenhang sind auch eventuelle Auswirkungen durch elektromagnetische Felder auf die im GE arbeitenden Menschen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind abschirmende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

7.3.4 Bauweise

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m in Kombination mit der Zulässigkeit von Industrie- und Gewerbebetrieben wird der gewerblich-industrielle Charakter des Baugebietes unterstützt.

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ übernommen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

7.3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie der verträglichen Gestaltung im Übergang zur östlich gelegenen freien Landschaft. Sie tragen außerdem zur Eingriffsminimierung bei.

Im Unterschied zum Ursprungsbebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“, der je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum festsetzte, wird festgesetzt, dass je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Durch die Lockerung der Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Plangebiet die Ansiedlung großflächiger Gewerbe gewünscht ist. Außerdem kommen im Osten des Plangebietes große Teile der Flächen aufgrund der Hochspannungsleitungen nicht für hochstämmige Baumpflanzungen in Frage. Dennoch kann ein Mindestmaß an Begrünung weiterhin gewährleistet werden.

Im Gebiet wird eine extensive Dachbegrünung für Dachflächen bis maximal 20° Dachneigung festgesetzt. Damit werden Gunsteffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Dachbegrünungen stellen zudem eine wesentliche Maßnahme dar, um den planbedingten Eingriff in Natur- und Landschaft auszugleichen.

7.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft inkl. des Grundwassers

Die Festsetzung über die wasserdurchlässige Herstellung von Oberflächen wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ übernommen. Demnach sind bei der Herstellung von Zufahrten, Parkplätzen und Fußwegen deren Oberflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sofern dies der betriebsbedingte Grad der Verschmutzung der anfallenden Oberflächenwässer zulässt. Damit werden die versiegelten Flächen minimiert und ein Beitrag zum Schutz des Bodens geleistet.

Der Ursprungsbebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ setzt entlang des östlichen Randes des Plangebietes auf den Flurstücken 4/9 und 4/7 Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen für die planinduzierten Eingriffe fest. Dies sind im Einzelnen:

- Nutzung der Freiflächen als extensives Grünland.
- Anpflanzen von Hecken und Gebüschpflanzungen gemäß Pflanzlisten. Im Bereich der Hochspannungsleitungen sind weniger hochwüchsige Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.
- Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Pflanzliste.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die folgende Pflanzliste:

PFLANZLISTEN

Einzelbaumpflanzungen

Berg- und Spltzahorn, Hainbuche, Gem. Esche,
Vogelkirsche, Stiel- und Traubeneiche, Eberesche,
Winterlinde, Hochstammobstbaum

Alleebepflanzung

entlang des Fußweges im Südwesten des
Plangebietes
Winterlinde

Bäume und Sträucher für Heckenpflanzungen

Feld-, Berg- und Spitzahorn, Hainbuche, Hartfegel,
Hasel, Ein- und Zweigriffliger Weissdorn, Gem.
Esche, Liguster, Vogelkirsche, Schlehe, Stiel- und
Traubeneiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder,
Eberesche, Winterlinde

Heckenpflanzungen unter den

Hochspannungsleitungen

Feldahorn, Hainbuche, Hartfegel, Hasel, Ein- und
Zweigriffliger Weissdorn, Liguster, Schlehe,
Hundsrose, Schwarzer Holunder, Eberesche

Zaun- und Hausberankungen

Waldrebe, Geissblatt, Pfeifferwinde, Efeu, Knöterich,
Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

Darüber hinaus wurden den Eingriffstatbeständen die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen anteilig zugeordnet.

Die Festsetzungen zum Ausgleich der planinduzierten Eingriffe im Bebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ werden nicht geändert und haben weiterhin Gültigkeit.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Planumsetzung ebenfalls umgesetzt.

Auf den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens und des Grundwassers festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurück zu halten ist. Je 100 m² versiegelte Fläche ist dabei 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen. Dies ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Sollte im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass gemäß Vorgaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde ein geringeres Rückhaltevolumen ausreicht, kann von der Festsetzung abgewichen werden.

7.3.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Ursprungsbebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ war an der wegfallenden Straße Am Steingraben eine Fläche für eine Transformatorenstation festgesetzt. Mit dem Wegfall der Straße ist eine Verschiebung der Fläche nach Norden an die bestehende Straße Auf dem Aurain erforderlich geworden.

Die Zufahrt zu der Versorgungsfläche ist damit weiterhin gewährleistet.

7.3.8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Einfriedungen sind wichtige Elemente im Stadtbild. Durch die Bepflanzung von Zäunen, die Lebendbauweise und den Ausschluss geschlossener Konstruktionen wird das Erscheinungsbild des Industrie- und Gewerbegebietes positiv beeinflusst. Außerdem wird das Gebiet durch eine Hinterpflanzung von Zäunen zusätzlich begrünt, was insgesamt der gestalterischen Qualität des Gebietes zu Gute kommt. Die Gewerbebetriebe können sich so gegenüber Nachbarbetrieben und unerwünschten Zutritten auf ihr Grundstück ausreichend absichern, ohne jedoch ihre Auffindbarkeit für die Öffentlichkeit und ihre Einsehbarkeit vom Straßenraum aus zu sehr einzuschränken. Die Festsetzung über die Einfriedungen wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan „Am Heiligenstock, 1. Änderung“ übernommen, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

7.3.9 Nachrichtliche Übernahmen, Hochspannungsleitungen

Durch das Plangebiet führen die folgenden überörtlichen Hochspannungsleitungen:

- 110 kV Hochspannungsfreileitung Offheim – Eisighofen
- 110 kV Hochspannungsfreileitung Offheim – Niederselters
- 110 kV Bahnstromleitung

Die Leitungstrassen sind im Bebauungsplan inklusive ihrer Schutzstreifen nachrichtlich übernommen. Hinsichtlich der Unterbauung der Leitungen und deren Schutzstreifen ist in jedem Fall eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird auf folgendes nachrichtlich hingewiesen:

- Eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitungen inklusive der Schutzstreifen ist nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und mit schriftlicher Genehmigung derselben zulässig. Hier sind je nach Leitung unterschiedliche Bauhöhenbeschränkungen vorgegeben. Hochspannungsfreileitungsmaste sind in einem Umkreis von mind. 15 m Radius von sämtlichen Bauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Die Leitungen und Maste müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt zu gewährleisten.
- Von allen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den Versorgungsträgern die Bauunterlagen zur Prüfung und Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Versorgungsträger.
- Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder, die von den Hochspannungsleitungen ausgehen, sind auszuschließen. Die Feldimmissionen aller Hochspannungsfreileitungen dürfen die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) nicht überschreiten. Das Berechnungsverfahren muss der DIN EN 50413:2009-08 (VDE 0848-1:2009-08) entsprechen.

Der Nachweis der Zulässigkeit in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ist im Rahmen der Planumsetzung / Baugenehmigung zu erbringen.

8. Wesentliche Auswirkungen durch die Änderung

8.1 Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter werden im beigefügten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

8.2 Verkehr, Rettungswege

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Straße Am Steingraben entfällt. Die dadurch entstehende Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Erschließung ist von Norden über die Straße Auf dem Aurain bzw. die bestehende Straße Am Steingraben gesichert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation werden nicht erwartet.

Die Zuwegung zu dem südlich gelegenen Rettungsplatz des ICE-Tunnels wird nach dem Wegfall der Straße Am Steingraben über eine geänderte Wegeführung über private Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. Die Zuwegung erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Feuerwehren. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Immissionsschutz

Da im vorliegenden Fall lediglich mit Ziel- und Quellverkehr für das Plangebiet gerechnet wird und es sich im Plangebiet und der näheren Umgebung ausschließlich um Industrie- und Gewerbegebiet handelt, wird nicht von erheblichen Auswirkungen für und durch das Plangebiet ausgegangen.

8.4 Einzelhandel

Durch die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes im vorliegenden Plangebiet wird nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Limburg ausgegangen.

8.5 Wirtschaft / Arbeitsplätze

Die bisher eher kleinstrukturierten Gewerbeflächen konnten in der Vergangenheit nicht adäquat vermarktet werden. Durch die Änderung der Planung trägt die Stadt Limburg den eingegangenen Nachfragen nach großen Gewerbeflächen Rechnung. Damit können neue Arbeitsplätze generiert werden, was positive Auswirkungen auf die Wirtschaft der Stadt Limburg nach sich zieht.