

## **TEIL 2**

**Landschaftsplanerische Bearbeitung  
(Grünordnungsplan)  
zum  
Vorhaben- und Erschließungsplan**

**LANDSCHAFTSPLANERISCHE BEARBEITUNG (GRÜNORDNUNGSPLAN)  
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**'UMBAU UND ERWEITERUNG BETONWERK FIRMA RASSELSTEIN  
RAUMSYSTEME GMBH & CO.KG, FERTIGUNGSWERK STAMM',  
IN 65551 LIMBURG-LINDENHOLZHAUSEN**

**INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE  
RAHMENBEDINGUNGEN
  - 1.1 Veranlassung, rechtliche Grundlagen
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Planungsrechtliche Vorgaben
  
- 2.0 ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND  
NUTZUNGSSTRUKTUR (BESTAND)
  - 2.1 Natürliche Faktoren
  - 2.2 Derzeitige Nutzungsstruktur
  - 2.3 Landschaftsbild
  
- 3.0 ANALYSE UND BEWERTUNG GEPLANTER NUTZUNGEN
  - 3.1 Geplante Nutzungen
  - 3.2 Auswirkungen geplanter Nutzungen
  
- 4.0 LANDSCHAFTSPLANERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE  
UND MASSNAHMEN ZU DEREN UMSETZUNG;  
MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN
  
- 5.0 PLÄNE

Bearbeitung: Dipl. Ing. Michael Gattinger  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Hans-Wolf-Straße 16  
65556 Limburg  
Tel.: 06431 / 27450  
Fax: 06431 / 27359

Stand: 17.12.99



## **1.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.1 Veranlassung, rechtliche Grundlagen**

Die Fa. Rasselstein Raumsysteme GmbH & Co.KG beabsichtigt, das in Limburg-Lindenholzhausen gelegene 'Fertigungswerk Stamm' umzubauen und zu erweitern. Durch den Neubau der ICE-Strecke Köln-Frankfurt werden Flächen des an der Mensfelder Straße gelegenen Fertigungswerkes in Anspruch genommen. Dadurch werden im Fertigungswerk Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen notwendig. Darüber hinaus soll auch eine neue Mischanlage gebaut werden.

Für die Realisierung des neuen Konzeptes sind zunächst die bauleitplanerischen Grundlagen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit integriertem V + E-Plan) zu erstellen.

Nach §4 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) werden die Träger der Bauleitplanung aufgefordert, zum Bebauungsplan eine landschaftsplanerische Bearbeitung durchzuführen (Grünordnungsplanung).

Der vorgesehene Geltungsbereich und seine Umgebung werden in dieser Bearbeitung landschaftsplanerisch untersucht und bewertet. Landschaftsplanerische Entwicklungsziele werden in Auseinandersetzung mit anderen städtebaulichen Belangen formuliert und in den Planunterlagen dargestellt. Dabei werden die Forderungen der Naturschutzgesetze nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung zugrunde gelegt. Die für eine positive städtebauliche Entwicklung notwendigen grünplanerischen Maßnahmen werden dargestellt und festgesetzt.

Die Inhalte der landschaftsplanerischen Bearbeitung werden gemäß §4 (2) HENatG als Darstellung oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Stadtteils Lindenholzhausen. Es wird begrenzt von den neuen Lärmschutzeinrichtungen der ICE-Strecke in südlicher Richtung sowie von der Mensfelder Straße (L 3448) in östlicher Richtung. Im Norden und Nordwesten schließen landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen) und im Nordosten ein Gärtneriegelände an.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **1.3.1 Der Landschaftsplan der Stadt Limburg**

Im Landschaftsplan hat die Stadt Limburg ein landschaftspflegerisches Leitbild mit flächenbezogenen Aussagen formuliert.

Das Planungsgebiet und sein Umfeld werden demnach als 'Siedlungsbereich jüngerer Zeit' definiert. Prägende Biotopbedingungen dieses Bereiches sind z.B. ein hoher Gehölzanteil, Hecken und randliche Gebietseingrünungen.



Als Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopbedingungen werden die Förderung von Anpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und die Förderung von Säumen aufgeführt.

Auch für den im Geltungsbereich verlaufenden Holzgraben wurde im Landschaftsplan ein Entwicklungsziel aufgezeigt.

Demnach sollte der Holzgraben renaturiert werden. Die Situation hat sich jedoch zwischenzeitlich geändert. Im Zuge der Planung der ICE-Strecke wurde die Verrohrung des Holzgrabens bestandskräftig planfestgestellt.

## **2.0 ANALYSE UND BEWERTUNG VON LANDSCHAFTS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR (BESTAND)**

### **2.1 Natürliche Faktoren**

#### 2.1.1 Relief

Das Planungsgebiet besteht aus einer ebenen Fläche und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 174 m ü. NN.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Bodenmiere von ca. 3 m Höhe, ca. 8 m Breite und ca. 35 m Länge.

Es ist davon auszugehen, dass es sich um unbelasteten Bodenaushub / Oberboden handelt, der beim Bau der vorhandenen Lagerflächen angefallen ist.

#### 2.1.2 Oberflächengewässer, Grundwasser

In West-Ostrichtung quert der Holzgraben den Geltungsbereich.

Der Holzgraben ist im gesamten Geltungsbereich verrohrt. In Osten verläuft er außerhalb des untersuchten Geltungsbereiches in einem offenen Bett und ist darüber hinaus im Bereich der L 3448 erneut verrohrt.

Die Verrohrung des Holzgrabens setzt sich auch westlich des Geltungsbereiches fort. Im Zuge der Planung der ICE-Strecke wurde die Verrohrung des Holzgrabens bestandskräftig planfestgestellt.

#### 2.1.4 Boden

Durch den Bau von Gebäuden und den dadurch bedingten Versiegelungen kann der Boden seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen.

#### 2.1.5 Klima

Das Planungsgebiet hat aufgrund der geringen Größe keine bedeutsame Funktion für die klimatischen Verhältnisse. Allerdings reduziert die vorhandene Versiegelung (Gebäude, befestigte Flächen) die Kaltluftentstehungsflächen und wirkt sich somit negativ auf das Mikroklima aus.

## 2.1.6 Vegetation

### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen und sich die Vegetation bis zu ihrem Endzustand entwickeln könnte.

Der Landschaftsplan der Stadt Limburg geht davon aus, dass sich im Plangebiet und seiner Umgebung ein Eichen-Hainbuchenwald entwickeln würde.

Die potentielle natürliche Vegetation lässt Rückschlüsse auf die für Neupflanzungen geeigneten Pflanzenarten zu.

### Aktuelle Vegetation

Der zentral gelegene Erweiterungsbereich besteht aus einer Ruderalfläche mit lückigem Bewuchs (z.B. Kamille) und einer Hausgartenfläche (ehemaliges Gärtneriegelände). Der Hausgarten besteht aus einer Randbepflanzung mit standortfremden Nadel- und Ziergehölzen, einem kleinen Teich und einer Wiesenfläche.

Der im östlichen Geltungsbereich gelegene Böschungsabschnitt des Holzgrabens ist mit einigen wenigen Gehölzen bewachsen (Weiden, Weißdorn, Birken). Der Unterbewuchs besteht aus Brombeeren und Brennesseln.

Zur Mensfelder Straße (L 3448) hin ist das Planungsgebiet mit Gehölzen eingegrünt (außerhalb des Geltungsbereichs).

Neben der Werkszufahrt liegt innerhalb des Geltungsbereichs eine Rasenfläche, die mit einigen wenigen Koniferen bepflanzt ist.

Das am nordwestlichen Rand gelegene Flurstück 37/1 wird als Ackerfläche genutzt.

## **2.2 Derzeitige Nutzungsstruktur**

### 2.2.1 Gebäude, Maschinen

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Fertigungs- und Lagerhallen, Garagen sowie Bürogebäude. Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände Kräne und Mischanlagen.

### 2.2.2 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Mensfelder Straße.

Der Firmenparkplatz befindet sich direkt im Anschluss an die Grundstückszufahrt.

Die Haupteerschließung ist mit einem Asphaltbelag, der Parkplatz ist mit Betonsteinpflaster und die Zufahrten zu den Fertigungshallen sind überwiegend als Schotterflächen ausgeführt.

Ein Teil der Lager- und Arbeitsflächen ist mit Ort beton befestigt. Der überwiegende Anteil der Lagerflächen besteht aus Schotterflächen.



## **2.3 Landschaftsbild**

Das Firmengelände liegt am Ortsrand von Lindenholzhausen. Aufgrund einer fehlenden Eingrünung sind Gebäude, Mischanlagen und Kräne weithin sichtbar und bewirken eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Beeinträchtigung besteht insbesondere nach Norden und Westen, da sich dort landwirtschaftliche Flächen ohne jede raumgliedernde Vegetationsstruktur befinden (fehlende Bäume und Sträucher).

Im Süden wird das Firmengelände teilweise durch die Schallschutzwand der ICE-Strecke verdeckt. Im Südosten ist das Gelände durch die Bepflanzung entlang der Mensfelder Straße eingegrünt.

## **3.0 ANALYSE UND BEWERTUNG GEPLANTER NUTZUNGEN**

### **3.1 Geplante Nutzungen**

#### 3.1.1 Gebäude, Mischanlage, Lagerfläche

Die bestehenden Gebäude werden z.T. saniert und umgerüstet. Darüber hinaus werden neue Fertigungshallen, eine neue Mischanlage und eine neue Lagerfläche für Fertigaragen hergestellt.

#### 3.1.2 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Mensfelder Straße (L 3448). Nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes ist eine alternative Werkszufahrt. Sie soll mit direktem Anschluss zur Bundesstraße B 8 im Norden geschaffen werden. Dadurch würde der Ortskern von Lindenholzhausen vom LKW-Verkehr entlastet. Für diese neue Zufahrt wird zu gegebener Zeit ein gesondertes Verfahren durchgeführt.

### **3.2 Auswirkungen geplanter Nutzungen**

#### 3.2.1 Landschaftsbild

Wie schon in der Bestandsbeschreibung erläutert, besteht insbesondere nach Norden und Westen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aufgrund einer fehlenden Eingrünung des Werksgeländes sind Gebäude, Mischanlagen und Kräne weithin sichtbar. Durch die neue Lagerfläche für Fertigaragen im Norden des Geltungsbereiches wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verstärkt.

#### 3.2.2 Boden, Wasser, Klima

Für die geplanten Gebäude und die neue Mischanlage werden Flächen in Anspruch genommen, die versiegelt oder teilversiegelt sind (Ortbeton-, Schotterflächen).

Die neue Lagerfläche für Fertigaragen soll im Bereich der bestehenden Ruderalfläche und der bestehenden Hausgartenfläche hergestellt werden. Diese Lagerfläche erhält einen wasserdurchlässigen Schotterbelag.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Grundwasserbildung) kann somit auch weiterhin erfolgen.

Die im Plangebiet vorgenommene zusätzliche Überbauung hat aufgrund ihrer geringen Größe keine bedeutsame Funktion für das Mikroklima.

### 3.2.3 Naturschutz

Die geplante Bebauung verändert das Plangebiet in der Gestalt und der Nutzung. Aufgrund der Auswirkungen ist die geplante Bebauung als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Die Herstellung der neuen Lagerfläche macht die Beseitigung der Ruderal- und der Hausgartenfläche erforderlich.

Durch diese Teilversiegelung und die zwischengelagerten Fertigaragen geht der bisher unversiegelte Boden mit seinen Funktionen für Verdunstung und Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Die im Osten des Geltungsbereiches gelegene Randzone des Holzgrabens wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

## **4.0 LANDSCHAFTSPLANERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN ZU DEREN UMSETZUNG; MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

4.1 Die im Osten des Geltungsbereiches gelegene Randzone des offenen Holzgrabens bleibt unverändert (Profil, Vegetation). Der Gehölzsaum des Holzgrabens ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die neue Lagerfläche wird mit Schotter befestigt. Durch diese Teilversiegelung kann anfallendes Niederschlagswasser weiterhin flächig versickern (Grundwasserbildung, Entlastung der Kanalisation). Dadurch, dass auf eine Totalversiegelung verzichtet wird, bleibt zumindest ein Teil der Bodenfunktionen erhalten.

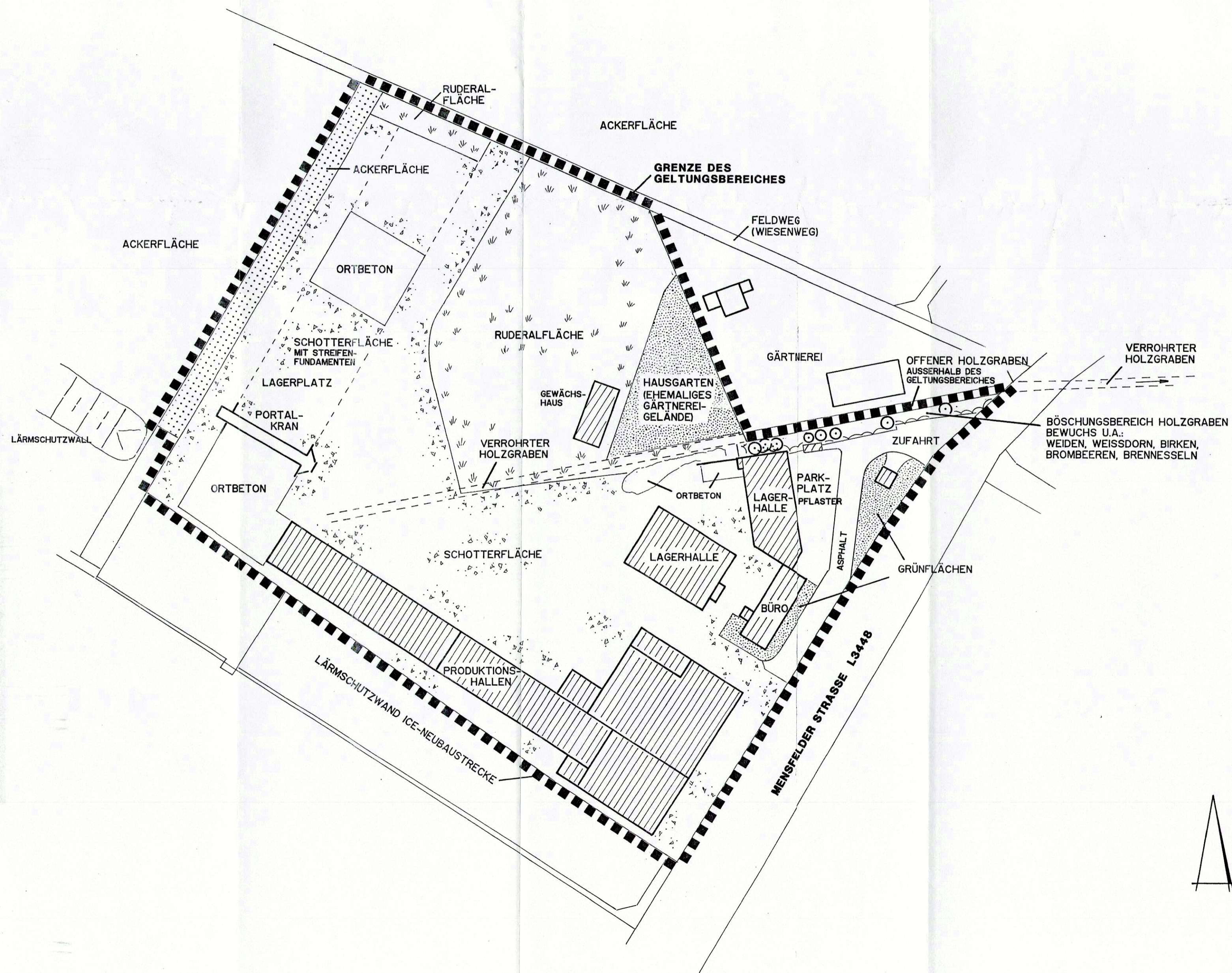
4.3 Das Werksgelände wird mit Hilfe von Eingrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild eingebunden.  
Vorgesehen ist die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken zur freien Landschaft und zur benachbarten Bebauung hin (heimische, standortgerechte Sträucher). Ergänzend sind Baumpflanzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Gliederung bewirken.  
Zu den angrenzenden Flächen hin werden Grünlandstreifen angelegt, um die Entwicklung der Hecken zu sichern.  
Die Einsaat der Grünlandstreifen erfolgt mit der Rasen-Saatgutmischung RSM 7. 1.2 Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern. Das Grünland wird extensiv gepflegt (1 bis 2 Mähgänge/Jahr).



Die Eingrünungsmaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der Arbeitsabläufe im Werk, die z.B. vom Betrieb eines Portalkrans bestimmt werden.

- 4.3.1 Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Hecke in 5 m Breite und als dreireihige Pflanzung angelegt. Zu den angrenzenden Flächen hin werden Grünlandstreifen von jeweils 1,5 m Breite vorgesehen. Aufgrund des Wirkungsbereiches des Portalkrans darf die Breite der Eingrünung in diesen Bereichen nicht mehr als 8 m betragen.
- 4.3.2 Entlang der nordöstlichen Grenze wird eine Hecke in 10 bis 13 m Breite und als acht- bis elfreihige Pflanzung angelegt. Zu den angrenzenden Flächen hin werden Grünlandstreifen von jeweils mind. 2,5 m Breite vorgesehen.
- 4.3.3 Die an der Zufahrt zum Werksgelände gelegene strukturarme Grünfläche (Rasenfläche mit einigen wenigen Koniferen) wird aufgewertet. Hier wird eine Hecke in 5 m Breite und als dreireihige Pflanzung angelegt. Die bestehende Eingrünung außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Mensfelder Straße wird dadurch ergänzt. Im Anschluss an Flächenbefestigungen (Zufahrt, Mustergarage) werden Grünlandstreifen von mind. 1,5 m Breite vorgesehen.
- 4.4 Durch die Hecken- und Baumpflanzungen sowie die extensive Grünlandfläche entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die Vernetzung der Vegetationsstrukturen wird gefördert (vorhandener Gehölzsaum am Holzgraben, neu gepflanzte Hecken und Bäume). Die beschriebenen Eingrünungsmaßnahmen verbessern die Biotopbedingungen entsprechend der Empfehlungen des Landschaftsplanes für das Leitbild 'Siedlungsbereich jüngerer Zeit' (hierzu auch Punkt 1.3.1).
- 4.5 Der bei der Baumaßnahme anfallende Oberboden kann im Bereich der Bepflanzung als Sichtwall bis maximal 1,50 m Höhe aufgeschüttet werden. Zur Grenze des Geltungsbereiches hin läuft der Wall flach aus (Neigung 1:3 oder flacher). Der Wall unterstützt den Sichtschutz vor allem im Hinblick auf die zwischen- gelagerten Fertiggaragen.
- 4.6 Sicherung des Oberbodens. Der Oberboden ist gem. DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Boden darf nicht erfolgen.





LANDSCHAFTSPLANERISCHE BEARBEITUNG  
 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
 'UMBAU UND ERWEITERUNG BETONWERK  
 FIRMA RASSELSTEIN RAUMSYSTEME GMBH & CO.KG,  
 FERTIGUNGSWERK STAMM'  
 IN LIMBURG-LINDENHOLZHAUSEN

VORHABENTRÄGER:  
 RASSELSTEIN BAUSTOFFWERKE  
 Heldenbergstraße 52  
 56567 Neuwied

PLANBEZEICHNUNG MASS-STAB  
 BESTANDSPLAN 1:1000

PLANUNG  
 MICHAEL GATTINGER  
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDIA  
 HANS-WOLF-STRASSE 16, 65556 LIMBURG, TEL.: 06431/27450

PLANVERFASSER

PLAN NR. DATUM ÄNDERUNG  
 71/1 14.12.99