



B E G R Ü N D U N G
mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Gewerbestandort an der B 8“

Stadtteil Lindenhofhausen

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

Stadt Limburg:
Magistrat der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Werner-Senger-Straße 10, 65549 Limburg
Fon: 06431/203-0, Fax: 06431/203419
bauleitplanung@stadt.limburg.de

Begründung und Umweltbericht:
Planungsgemeinschaft Steinberger und Scheu
Alliger Weg 22
56642 Kruft
eva-steinberger@theisenbau.de

Begründung 23.08.2011

Teil 1

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhaltsverzeichnis

2.	Plangebiet und Geltungsbereichsabgrenzung	5
2.1	Lage des Plangebietes.....	5
2.2	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
2.3	Vorhaben- und Erschließungsplan	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Flächennutzungsplan - Übergeordnete Planungen	6
3.1	Regionalplan Mittelhessen	6
3.2	Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg aus 1997	7
3.3	Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg	7
3.4	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und	7
	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	7
3.4.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	7
3.4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	7
3.4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	7
3.4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	8
4.	Derzeitige Situation	8
5.	Planungsanlass.....	8
6.	Vorhaben	9
6.1	Beschreibung des Unternehmens	9
6.2	Gebäude	9
6.3	Verkehrerschließung	10
7.	Festsetzungen gem. § 9 BauGB	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 - 21a BauNVO	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	10
7.4	Verkehrsflächen	11
7.5	Höhe baulicher Anlagen.....	11
8.	Infrastruktur	11
8.1	Verkehrerschließung	11
8.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	12
8.2.1	Wasserversorgung	12
8.2.2	Löschwasserversorgung	12
8.2.3	Versorgung mit elektrischer Energie, übergeordnete Leitungsführung....	12
8.2.4	Primärenergie zur Wärmeversorgung	12
8.2.5	Telekommunikation	13
8.2.6	Entwässerung.....	13
9.	Umweltverträglichkeitsprüfung	14
10.	Altlasten	14
11.	Grünordnung und Ausgleichsflächen	14
11.1	Eingriffsbewertung	14
11.2	Maßnahmen zur Eingriffskompensation	15
12.	Schallimmissionsschutz	16
13.	Städtebaulicher Vertrag	17
15.	Flächenbilanz	17
1.1	Mensch	20
1.2	Kultur- und Sachgüter	20
1.3	Biotope, Tiere, Pflanzen.....	20

1.4	Geologie und Boden	21
1.5	Wasser.....	21
1.6	Klima und Luft	22
1.7	Landschaftsbild	22
2.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	22
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	24
3.1	Schutzgüter.....	24
3.1.1	Schutzgut Mensch.....	24
3.1.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
3.1.3	Schutzgut Arten und Biotope.....	24
3.1.4	Schutzgut Boden / Wasser	25
3.1.5	Schutzgut Klima	25
3.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	25
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung.....	26
4.1	Bei Durchführung der Planung	26
4.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	26
5.	Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan 26	
6.	Monitoring gemäß § 4c BauGB	27
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27

1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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 umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lindenholzhausen:

Flur 59, Flurstück 205/6 sowie 204/7 und 203/16, 204/5 teilweise und 203/4 teilweise sowie als weiteren Teilgeltungsbereich die Ausgleichsfläche A2 Flur 58, Flurstück 17/1 teilweise.

Weiterhin umfasst der Bebauungsplan als weitere Teilgeltungsbereiche die beiden Kompensationsflächen Gemarkung Eschhofen, Flur 44, Flurstück 107 teilweise (K1b) und Flur 44, Flurstück 25 (K1a).

2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Grundstücke Flur 59, Flurstück 205/6, 204/7, 203/16

2.4 Eigentumsverhältnisse

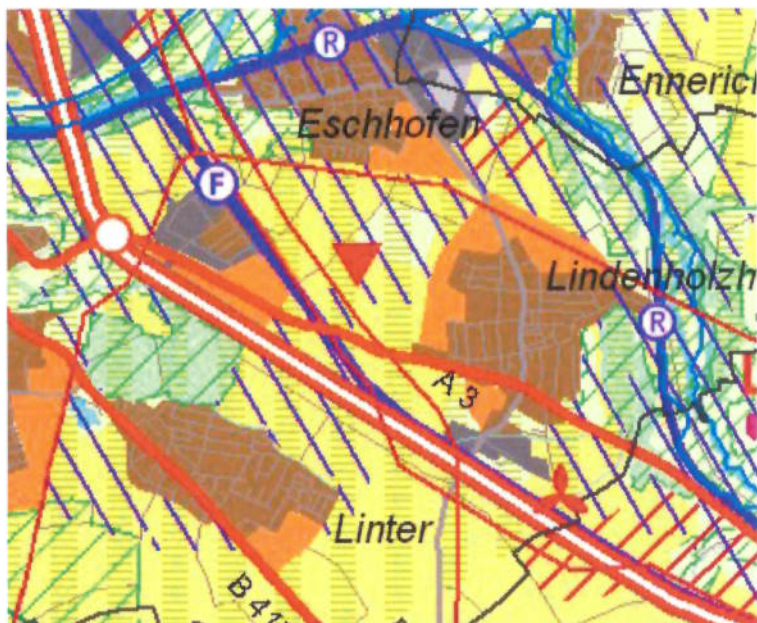
Grundstückseigentümerin ist Frau Marie-Luise Litzinger, Bahnhofstraße 26- 28, 65552 Limburg-Eschhofen, welche das Grundstück an den Vorhabenträger veräußern will.

Gesellschafter der Frankfurter Straße 80 GbR, Kaiserstraße 2 in 65611 Brechen-Niederbrechen sind Frau Renate Zirner, Kaiserstraße 2 in 65611 Brechen-Niederbrechen und Herr Jörg Otto, Fallbornstraße 26 in 65551 Limburg-Lindenholzhausen.


3. Flächennutzungsplan - Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010, ist das Plangebiet als „Bereich für Siedlungszuwachs“ bezeichnet. Demnach entspricht die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Siedlungsstruktur	
	Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5 2-1)
	Vorranggebiet Siedlung Planung (5 2-3)

3.2 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg aus 1997

Der Bestandsplan des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als Acker dar. In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans wird für die Fläche keine Zielaussage getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg

In der 54. Änderung zum Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg an der Lahn ist das Gebiet als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, muss dieser geändert werden. Der Bereich wird künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg hat in ihrer Sitzung am 03.05.2010 die Aufstellung der 54. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes beschlossen. Diese Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

3.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3.4.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand als Scoping-Termin am 15.06.2010 statt.

Die vorgetragenen Belange wurden in der Planung berücksichtigt.

3.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 31.05.2010 bis einschließlich 16.06.2010. In dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen zu der Planung vorgebracht.

3.4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.01.2011 bis 03.02.2011. Die Prüfungsergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

3.4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 13.07.2011 bis 15.08.2011. Die Prüfungsergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

4. Derzeitige Situation

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2008 den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, Abschnitt 2“, Stadtteil Lindenholzhausen gefasst. Der Bebauungsplan erlangte am 04.02.2009 Rechtskraft. Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, Abschnitt 2“ festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wurde zwischenzeitlich an den Vorhabenträger Frankfurter Straße 80 GbR, Kaiserstraße 2, 65611 Brechen, veräußert und soll künftig als Firmenstandort der Elektrotechnik Otto & Zirner GmbH dienen.

An den Geltungsbereich grenzen die folgenden Nutzungen an:

Nördlich: Landwirtschaftliche Nutzung
Südlich: Bundesstraße B 8
Westlich: Landesstraße L 3448

5. Planungsanlass

Für den Planbereich liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Antragsteller bzw. Vorhabenträger ist die Frankfurter Straße 80 GbR, Kaiserstraße 2, 65611 Brechen-Niederbrechen, vertreten durch die Gesellschafter Frau Renate Zirner, Kaiserstraße 2 in 65611 Brechen-Niederbrechen und Herr Jörg Otto, Fallbornstraße 26 in 65551 Limburg-Lindenholzhausen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, westlich angrenzend an den Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, die Errichtung eines Gewerbebetriebes. Dieser neue Gewerbebestandort dient der Verlagerung des Elektrotechnikbetriebes Otto & Zirner GmbH aus der Ortslage heraus zu einem zeitgemäßen, größeren und verkehrlich besser erschlossenen Standort. Das zu beplanende Grundstück ist das einzige in Lindenholzhausen, in geeigneter Größe und Nutzbarkeit, verfügbare Angebot. Alternativ hätte der Betrieb nach Brechen-Niederbrechen umsiedeln müssen, was aber weder dem Interesse der Stadt Limburg noch der Inhaber und Mitarbeiter des Betriebes entsprach.

Durch die 54. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbebestandort an der B 8“, Stadtteil Lin-

denholzhausen, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Halle für den Elektrotechnikbetrieb geschaffen.

6. Vorhaben

6.1 Beschreibung des Unternehmens

Auf dem Grundstück ist eine Halle geplant, die von einem mittelständischen Elektroinstallationsbetrieb genutzt werden soll. Die Firma besteht aus zurzeit insgesamt 3 Gesellschaftern und 14 Mitarbeitern.

Bei dem geplanten Gebäude handelt sich um eine Lagerhalle mit Büro mit einer Grundfläche von ca. 680 m² und einem untergeordneten Showroom von ca. 70 m² Größe. In diesem Raum soll Kunden die technische Funktionsweise komplizierter Elektroanlagen demonstriert werden.

Es gibt keinen Werkstattbetrieb, alle Tätigkeiten werden beim Kunden vor Ort ausgeführt.

Es gibt kein Ladengeschäft; ein Lagerverkauf findet mittwochnachmittags, samstagsvormittags oder nach Vereinbarung statt. Der Lagerverkauf bedeutet Materialausgabe ausschließlich an Kunden im Rahmen laufender Aufträge oder Gewährleistungsverpflichtungen. Es gibt weder Laufkundschaft noch Barverkauf. An den Werktagen zwischen 6:00 und 16:00 können Bürotermine mit Lieferanten oder mit Kunden vereinbart werden. Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich bei der Tätigkeit des Betriebes nicht um Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment.

Die Mitarbeiter kommen morgens zwischen 6:00 und 7:00 Uhr mit eigenem Pkw oder Fahrgemeinschaften zur Firma. Privat-Pkw sollen tagsüber dort geparkt werden. Die Monteure starten zu den Baustellen mit Firmenfahrzeugen. Zurzeit hat die Firma 8 Fahrzeuge (4 x VW-Bus + 4 x Combo). Zum Feierabend zwischen 16:00 und 18:00 Uhr werden die Autos wieder getauscht.

Materialanlieferungen erfolgen täglich zwischen 14:00 und 16:00 Uhr mit einem Kleintransporter von max. 7,5 t. Die Entladungen erfolgen per Hand oder mit Hubwagen.

6.2 Gebäude

Die auf dem Grundstück geplante Halle soll von dem oben beschriebenen mittelständischen Elektroinstallationsbetrieb genutzt werden. Das Gebäude ist mit einer Länge von 27,50 m, einer Breite von 25,00 m, einer Traufhöhe von ca. 4,00 m und einer Firsthöhe von ca. 10,00 m geplant. Die Dachfläche wird zu einem Teil begrünt und zum anderen Teil mit einer Photovoltaikanlage versehen.

6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der B 8 über die bereits ausgebaute und mit einer Lichtsignalanlage geregelte Anbindung der Lebensmittel- und Getränkemärkte. Die Zufahrt zum Grundstück führt über die vorhandene Zufahrt der genannten Märkte auf den Flurstücken 204/5 und 204/3 teilweise. Diese Anbindung wird durch eine Baulast als Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

7. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in welchem gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Lagergebäude zulässig sind. Diese dürfen ein Büro und einen untergeordneten Showroom enthalten, dessen Grundfläche max. 70 m² betragen darf.

Die stadtplanerischen Zielsetzungen der Stadt Limburg streben an, Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt bzw. den Ortskernen der Stadteile zu konzentrieren und deren Verlagerung in die Randbereiche zu vermeiden, um so die zentrale Funktion der Kernbereiche zu stärken. Diese Intention entspricht auch der Forderung der oberen Landesplanungsbehörde, Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Gewerbebestandes an der B 8 nicht zuzulassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß § 17 BauNVO beträgt das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass die GRZ bis 1,0 mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden kann. Diese Überschreitung wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO als zulässig festgesetzt, da eine große Teilfläche des im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücks bereits als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist. Der verbleibende Teil wäre nicht mehr zweckentsprechend nutzbar, wenn auf eine Überschreitung bis max. 0,8, wie es die Baunutzungsverordnung vorsieht, beharrt wird. In der Bilanzierung und Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde die Überschreitung bereits berücksichtigt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Durch die Festsetzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Bauverbotszone entlang der B 8) sowie der Fläche für Ausgleichsmaßnahme A1 ist die bebaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebietes ausreichend definiert, die Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien ist somit entbehrlich.

7.4 Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung und Anbindung festgesetzt.

7.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Anpassung an die vorhandene benachbarte Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m sowie einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Dies entspricht auch der im Scoping –Termin vorgebrachten Forderung nach optisch angemessener Gestaltung des Stadteingangs.

8. Infrastruktur

8.1 Verkehrserschließung

Wie in Ziffer 6.3 bereits erläutert, erfolgt die Verkehrserschließung von der B8 über die bereits ausgebaute und mit einer Lichtsignalanlage geregelte Anbindung der Lebensmittel- und Getränkemarkte. Die Zufahrt zum Grundstück führt über die vorhandene Zufahrt der genannten Märkte auf den Flurstücken 204/5 und 204/3 teilweise. Diese Anbindung wird durch eine Grunddienstbarkeit „Fahrrecht“ gesichert. Zusätzliche Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Um den Anforderungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) Dillenburg soweit als möglich Rechnung zu tragen, werden die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich, nördlich der geplanten Halle, angeordnet. Die Zufahrt erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen der neuen Halle der Fa. Otto + Zirner und dem vorhandenen Getränkemarkt. Somit werden weder Stellplätze noch deren Zufahrten in der Bauverbotszone vorgesehen. Lediglich die vordere Zufahrt zu Büro- Ausstellungs- und Lagerräumen muss in Verlängerung der vorhandenen Zufahrt vor dem Getränkemarkt erfolgen. Die komplette Erschließung im nördlichen Grundstücksbereich ist nicht möglich, da hier bereits bauliche Anlagen des Getränke- und des Lebensmittelmarktes vorhanden sind. Insofern bestehen keine Alternativen zur Anordnung der Hof- und Zufahrtsflächen.

Entlang der Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks wird in dem Bebauungsplan die Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt,“ gemäß Planzeichenverordnung angebracht.

Die vorhandene Lichtsignalanlage, welche die Kunden- und Anlieferungsverkehre der Märkte steuert, ist ausreichend dimensioniert, um das geringe, zusätzlich durch den Handwerksbetrieb verursachte Verkehrsaufkommen (siehe Ziff.6.1) zu bewältigen. Dies ist dem Gutachten von Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Oktober 2007, zu entnehmen. Hier wurde sowohl ein tatsächlich vorhandener Rückgang der Verkehrsintensität unberücksichtigt gelassen und eine Steigerung gem. Prognosewert einge-

setzt, als auch der sogenannte „Mitnahmeeffekt“ weitgehend unberücksichtigt gelassen. Dazu kommt, dass die Spitzenzeit der Frequentierung der Einkaufsmärkte nicht identisch ist mit den Zu- und Abfahrtszeiten der Mitarbeiter des Elektrobetriebes. Daher ist lediglich in der Zeit zwischen 17.00 und 18.00 Uhr durch den Elektrobetrieb mit einem zusätzlichen Aufkommen von insgesamt ca. 10 Fahrbewegungen zu rechnen. Die genannten Kunden- und Bürobesuche finden nicht während der Spitzeneinkaufszeit statt.

Bezüglich der im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsfläche sind die festgesetzten Maßnahmen so geplant, dass daraus keine Beeinträchtigungen für den angrenzenden Straßenverkehr entstehen, d. h. es werden niedrige Strauch- und Gehölzpflanzungen vorgenommen.

Die vom ASV Dillenburg geforderte Einmessung der befestigten Fahrbahnränder erfolgte durch Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Die Ergebnisse der Einmessung werden als nachrichtliche Eintragung in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

8.2.1 Wasserversorgung

Der Gewerbestandort wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Leitungsführung über das Nachbargrundstück ist durch eine Baulast gesichert.

8.2.2 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung steht im Planbereich ein Oberflurhydrant mit einer Löschwassermenge von 48 m³ in 2 Std. bei mind. 1,5 bar gem. DVGW- W 405 zur Verfügung.

Da in der Stiegelstraße ein weiterer Oberflurhydrant zur Verfügung steht, der sich innerhalb der für die Brandbekämpfung erforderlichen 300 m-Zone befindet, ist die Löschwasserversorgung ausreichend.

8.2.3 Versorgung mit elektrischer Energie, übergeordnete Leitungsführung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

8.2.4 Primärenergie zur Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Erdgas als Primärenergie, der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist gesichert.

8.2.5 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG erfolgt die Anbindung an die auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Telekommunikationsanlagen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen frühzeitig mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

8.2.6 Entwässerung

Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser, das nicht an Ort und Stelle versickert, wird zentral einem Absetzschacht zugeführt. Dem Absetzschacht wird ein Regenwasserspeicher mit einem Volumen von etwa 5 m³ nachgeschaltet. Das Zisternenwasser soll für haustechnische Zwecke, wie Toilettenanschluss und Gartenbewässerung, genutzt werden. Der Überlauf wird an eine herzustellende Regenwasserversickerungsanlage angeschlossen. Diese soll im Nordwesten der Grundstücksfläche errichtet werden. Die Regenwasserversickerungsanlage wird mit modularen Kunststoffgitterboxen unterirdisch angelegt.

Zur Beseitigung evtl. Ablagerungen und Feinsedimente werden zu- und ablaufseitig Spülelemente mit Reinigungsschacht angeordnet. Um das Eindringen von Erdreich zu verhindern, wird die Versickerungsanlage mit Filtervlies ummantelt. Über ein Kanalrohr DN/OD 110 wird ein möglicher Überlauf an einen vorhandenen Kanalstauraum DN 1.300 angeschlossen. Vor dem Staukanal wird grundstücksseitig noch ein Übergabeschacht angeordnet. Der Staukanalanschluss soll stirnseitig, unterhalb des Scheitels erfolgen. Der vorhandene Staukanal ist für die Rückhaltung von Oberflächenwasser der dortigen Einkaufsmärkte dimensioniert. Vor der Einleitung in die Mischwasserkanalisation in der Stiegelstraße, erfolgt durch einen Abflussbegrenzer (Typ Alpheus der Firma Biogest) eine Drosselung auf 15 l/s. Der Drosselabfluss betrug ursprünglich 20 l/s. Dieser wurde u. a. aufgrund hydraulischer Probleme in der Stiegelstraße auf 15 l/s reduziert. Da die Kanalisation in der Stiegelstraße erneuert wurde und heute eine größere hydraulische Leistungsfähigkeit besteht, wurde mit dem Tiefbauamt der Stadt Limburg abgestimmt, dass der Drosselabfluss des Staukanals im Bedarfsfall auf 20 l/s erhöht werden kann. Abhängig von den noch ausstehenden, abschließenden, detaillierten Entwässerungsplanungen kann der Überlauf aus der zu errichtenden Versickerungsanlage ggf. auf 5 l/s festgelegt werden. Da die Versiegelungsparameter zur Dimensionierung der Versickerungsanlage auf der sicheren Seite liegend angenommen werden, kann in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf ein Drosselbauwerk verzichtet werden. Der Drosselabfluss kann, trotz fehlender Trennschärfe, mittels gefällegerechter Rohrdrossel „eingestellt“ werden.

Das notwendige Speichervolumen wurde gesondert berechnet. Der Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass rechnerisch keine zu berücksichtigende Bodendurchlässigkeit gegeben ist. D.h. die Berechnung erfolgt für einen reinen Regenwasserrückhalt (ATV A 117). Allerdings wird im weiteren Verlauf ein örtlicher Versickerungsversuch durchgeführt. Sofern sich eine relevante Durchlässigkeit ergibt, wird die

Konzeption der Versickerungsanlage so angepasst, dass ggf. die angedachte Droselabflusserhöhung im anschließenden Stauraum reduziert werden kann. Bei einer schlechten Durchlässigkeit ist ansonsten in der Örtlichkeit zu entscheiden, ob unterhalb der geplanten Versickerungsanlage zusätzlich ein Bodenaustausch und der Einbau von Kies der Körnung 8/32 mm erfolgt (siehe Entwässerungskonzept vom 29.10.2010, artec-Ingenieurgesellschaft mbH). Eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz ist hierfür zu beantragen.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das geplante Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich gem. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Auch ist das geplante Vorhaben nicht der Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“-Nr.18 Bauplanungsrechtliche Vorhaben zuzuordnen.

10. Altlasten

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

11. Grünordnung und Ausgleichsflächen

11.1 Eingriffsbewertung

Schutzgut	Zustandsbewertung	Vorbelastungen	Empfindlichkeit
Arten- u. Biotopotential	<p>Die Lebensraumeignung der Ackerfläche ist durch die intensive Nutzung stark eingeschränkt. Durch die fehlenden Grünstrukturen ist auch die Tierwelt verarmt. Somit kann der Fläche nur eine geringe Lebensraumeignung zugesprochen werden.</p> <p>Die zu überplanende Fläche ist als Kompensationsfläche mit der Maßnahme „Anlage von Extensiv-Grünland“ ausgewiesen. Die Maßnahme wurde noch nicht umgesetzt, sie ist aber rechtlich als solche zu betrachten. Lt. Grünordnungsplan (2008) besteht das Ziel der Maßnahme</p>	<p>Dünger- und Pestizideinsatz; häufige Bodenbearbeitung; Lärmeintrag und Verwirbelungen von dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Straßen.</p> <p>Die Fläche liegt im Einflussbereich der unmittelbar angrenzenden Straßen.</p> <p>Lärm- und Schadstoffeinträge, sowie Luftverwirbelungen durch den Kfz-Verkehr gelten als hohe Vorbelastungen für Tiere und Pflanzen. Weiterhin wirkt sich die Unruhe, die von den östlich angrenzenden Parkplätzen ausgeht, negativ auf empfindliche Arten aus.</p>	<p>Die Empfindlichkeit der Acker-Biotope gegenüber Eingriffen ist aufgrund ihrer geringen Lebensraumeignung, ihrer weiten Verbreitung im Naturraum und ihrer hohen Ersetzbarkeit als gering einzustufen.</p> <p>Die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere wird nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme eine mittlere ökologische Wertigkeit nicht übersteigen.</p>

Schutzgut	Zustandsbewertung	Vorbelastungen	Empfindlichkeit
	in „die dauerhafte Vegetationsdecke führt zur höheren Speicherwirkung von Niederschlagswasser und wirkt sich so positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Zudem finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur statt“.		
Landschaftsbild und Erholung	Die zu überplanende Fläche liegt in einem ebenen Gelände am östlichen Ortseingang von Lindenholzhausen. Das Landschaftsbild ist von den überregionalen Straßen und der gewerblichen Nutzung geprägt. Für eine naturnahe Erholung ist der Bereich nicht geeignet.	Lärmimmissionen von Seiten der Umgehungsstraße und der Bundesstraße sowie den angrenzenden Märkten.	Aufgrund der Lage am Ortseingang von Lindenholzhausen liegt die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes im mittleren Bereich. Der Landschaftsraum ist geprägt durch Erschließungsstraßen und gewerbliche Nutzungen am Ortseingang. Durch eine gute Eingrünung ist das geplante Vorhaben kompensierbar.
Bodenpotential	Innerhalb der Fläche liegen keine extremen Standortverhältnisse vor, die ein hohes Entwicklungspotential für schutzwürdige Pflanzen und daran angepasste Tierarten aufweisen würden.	Stoffanreicherung im Boden durch jahrzehntelange Ackernutzung; Schadstoffeinträge durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Straßen	mittel
Klima	Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die bioklimatische Bedeutung in Bezug auf Ausgleichsfunktionen untergeordnet.		Insgesamt kann für den Planbereich von günstigen Klimaverhältnissen ausgegangen werden. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit einer Landschaft in Bezug auf ihre klimatische Funktion kann nur in einem größeren Zusammenhang bewertet werden. Planungsrelevant ist ein Gebiet > 3 qkm.
Mensch	Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortseingangs von Lindenholzhausen, der von gewerblicher Nutzung und überregionalen Straßen geprägt ist. Eine Wohnbebauung schließt nicht direkt an. Aufgrund dessen sind keine Menschen unmittelbar betroffen.	Lärm- und Schadstoffbelastung von dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Straßen	gering

11.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Zur Realisierung der Planungsabsichten sind im Rahmen der Umweltvorsorge Anforderungen an den Bebauungsplan zu formulieren, die eine möglichst umweltverträgliche Bebauung gewährleisten. Die nachfolgenden landespflegerischen Zielvorstellungen gehen, soweit möglich, in die Festsetzungen:

Biotop- und Artenschutz

Ersatz der rechtlich festgesetzten Kompensationsflächen an geeigneter Stelle in dem Landschaftsraum.

Das Vorhaben der Firma Otto & Zirner ist so konzipiert, dass etwa 1/3 der Fläche als Extensiv-Grünland erhalten bleibt (Maßnahme A1 auf dem Flurstück 204/7 der Flur 59, Gemarkung Lindenholzhausen). Der Verlust der übrigen Vegetationsfläche wird durch folgende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

Die Maßnahmen A2 auf dem Flurstück 17/1 tlw. der Flur 58, Gemarkung Lindenholzhausen, K1a auf dem Flurstück 26 und K1b auf dem Flurstück 107 tlw. der Flur 44, Gemarkung Eschhofen.

Sie tragen neben der Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes auch erheblich zur Verbesserung der Lebensgemeinschaften und damit verbunden zur Erhöhung der Artenvielfalt bei.

Weiterhin erfolgt eine Eingrünung des Areals durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze und Bäume.

Boden- und Wasserhaushalt

Die Erhaltung biologisch unbelasteter Böden sowie funktionsfähiger Wasserkreisläufe gilt grundsätzlich für alle Böden. Eine Versiegelung durch Bebauung betrifft alle Bodenfunktionen sowie die Abflussregulationsfunktion und ist daher immer ein gravierender Eingriff. Dieser ist jedoch prinzipiell für alle potentiellen Baugebietsstandorte nicht vermeidbar. Das bedeutet, dass dieses Kriterium weniger vom Standort selbst, als vielmehr vom Versiegelungsgrad her zu beurteilen ist. Daraus lassen sich folgende bauflächenbezogenen Ziele ableiten:

- Erhaltung des biotisch aktiven Oberbodens durch sachgerechten Abtrag; Zwischenlagerung und Wiederauftrag auf Flächen für die Vegetationsentwicklung.
- Weitgehende Erhaltung der Abflussregulationsfunktion und der Versickerungsfähigkeit der Böden durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.
- Ausbildung von Parkplätzen, Nebenflächen usw. in Teilversiegelung.
- Dachbegrünung mit Sedumarten auf einer Teildachfläche von ca. 150 m².

12. Schallimmissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne für die benachbarten Lebensmittel- und Getränkemärkte wurden die Auswirkungen der Nahversorgungseinrichtungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung gutachterlich untersucht. Da hieraus keine

Beeinträchtigungen erkennbar waren und die zusätzlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen aus den wenigen Fahrzeugen des anzusiedelnden Betriebes im Vergleich zum vorhandenen Verkehrsaufkommen nicht ins Gewicht fallen, können Beeinträchtigungen der Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

13. Städtebaulicher Vertrag

Über die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen schließt der Vorhabenträger, die **Frankfurter Straße GbR**, mit der Stadt Limburg einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ab.

In den Durchführungsvertrag sind die Regelungen bzgl. der langfristigen Anpachtung der als Ausgleichsfläche festgesetzten Grundstücke aufzunehmen.

Auch die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

14. Kostenübernahme

Sämtliche Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sowie mit der Realisierung der Baumaßnahmen entstehen, übernimmt der Träger der Maßnahme. Für die Stadt Limburg entstehen keine Kosten.

15. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5729,70 m²
Gewerbegebietsfläche	1.567,77 m²
Ausgleichsfläche	813,93 m²
Kompensationsflächen	2.328,00 m²
Erschließungsflächen auf dem Nachbargrundstück durch Baulast gesichert	1.020,00 m²