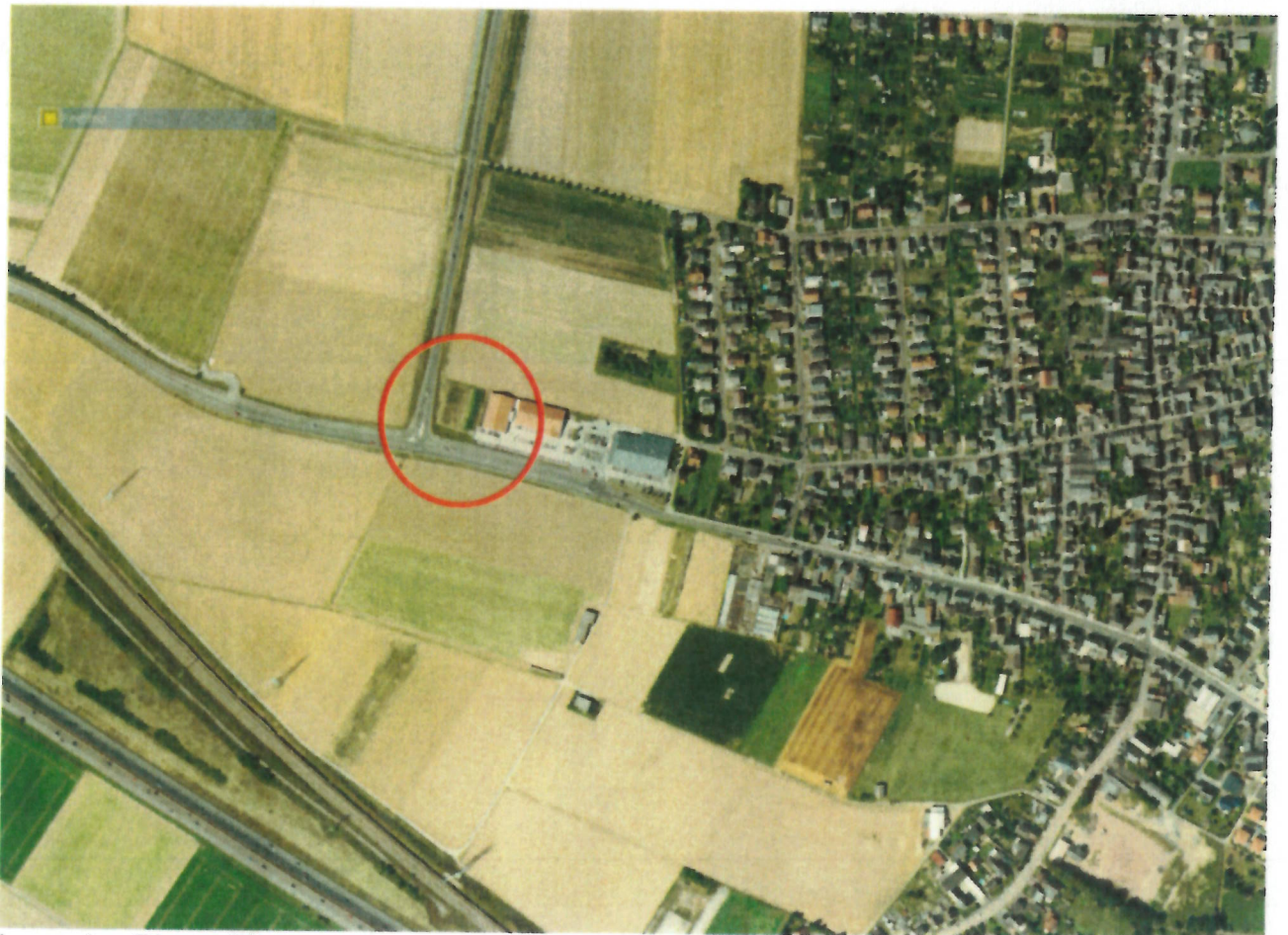


**Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Gewerbestandort an der B 8“  
Stadt Limburg, Stadtteil Lindenholzhausen**



Lage des Plangebietes



Zus.erkl.B-Plan.doc

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Gewerbestandort an der B 8 Stadt Limburg, Stadtteil Lindenholzhausen**

#### **Inhalt:**

- 1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

## 1. Ziel des Bebauungsplanes – Aufstellung

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.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, westlich angrenzend an den Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, die Errichtung eines Gewerbebetriebes. Dieser neue Gewerbestandort 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 Lindenhofhausen, in geeigneter Größe und Nutzbarkeit, verfügbare Angebot. Alternativ hätte der Betrieb nach Brechen- Niederbrechen umsiedeln müssen, was aber weder im Interesse der Stadt Limburg noch der Inhaber und Mitarbeiter des Betriebes entsprach.

## 2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	31.05.- 16.06. 2010
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	15.06.2010
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	03.01.- 03.02.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.07.- 15.08.2011

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die in der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Umweltbelange wurden im Planungsverfahren berücksichtigt

- **Landkreis Limburg-Weilburg, Untere Naturschutzbehörde:**

Die für den B-Plan "Nahversorgungsbereich Frankfurter Straße, Abschnitt 2" festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist noch nicht hergestellt. Es bestanden seitens der UNB keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Zu untersuchen war, ob Belange des Artenschutzes betroffen sind, insbesondere hinsichtlich Brutvögel und Nahrungsgästen.

Der erforderliche Ausgleich ist aufgrund des rechtlichen Status nachzuweisen. Hierzu ist sowohl die Kompensationsverordnung anwendbar, als auch ein anderer geeigneter, schlüssiger Nachweis zu führen.

Da das zu überplanende kleine Grundstück im randlichen Bereich von 2 Straßen liegt, wurde die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, verbal-argumentativ bewertet. Bezüglich des Ausgleiches wurde die verbal-argumentative Bewertung fortgesetzt.

Die Einbindung in das Landschaftsbild war durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen zu gewährleisten. Dies erfolgte durch die Festsetzung von Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahme.

- **BUND und Naturschutzverbände:**

Seitens des BUND und der Verbände bestehen keine prinzipiellen Bedenken. Es wird gebeten, die Ausgleichsmaßnahmen, soweit möglich, in räumlicher Nähe anzuordnen.

Sofern für Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen herangezogen werden müssen, wurde angeregt, mit „Lerchenfenstern“ zu arbeiten. Dies böte Kompensationsmöglichkeiten im Rahmen des Artenschutzes.

Im vorliegenden Fall wurde jedoch das Hauptaugenmerk der Ausgleichsmaßnahmen auf die extensive Wiesennutzung gelegt. Insofern werden die Lebensraumbedingungen für Offenlandarten wie z.B. Lerchen verbessert.

- **Regierungspräsidium Gießen, Abt. Landwirtschaft:**

Es wurde gebeten, für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch zu nehmen, sondern z.B. Grünland zu bevorzugen. Es war zu prüfen, ob erforderlicher Ausgleich im Rahmen des ÖKO-Kontos erbracht werden könne.

Die Prüfung im Rahmen des Öko-Kontos ergab, dass in dem Landschaftsraum keine Flächen mehr im Pool vorhanden sind. Im vorliegenden Fall wurde nur in einem geringen Umfang Ackerland in Anspruch genommen. Trotz intensiver Suche gab es keine andere Möglichkeit.

- **Stadt Limburg, Verkehrs- und Landschaftsplanung:**

Die Planung war hinsichtlich der Straßenführung gemäß Planfeststellung zu aktualisieren und die Trassenführung darzustellen. Die im Planfeststellungsverfahren aufgeführten landespflegerischen Belange sind insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes von Bedeutung und wurden, soweit erforderlich, in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet.

Auf die Gestaltung und Einbindung in die Landschaft ist unter dem Gesichtspunkt der Gestaltung des Stadteingangs Wert zu legen. Der angeregten Anordnung einer Dachbegrünung, wodurch positive Auswirkungen auf Ortsbildgestaltung und Kompensationsmaßnahmen erwirkt werden, wurde durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gefolgt.

#### 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Folgende Behörden und Institutionen haben im Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

- **Regierungspräsidium Gießen:**

Es wird gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungplan Mittelhessen gefordert, Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen. Dies entspricht den stadtplanerischen Zielsetzungen der Stadt Limburg, Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt bzw. den Ortskernen der Stadteile zu konzentrieren. Ansiedlungen in Randbereichen sollen vermieden werden, da diese zur Schwächung der zentralen Funktion der Ortsmitten führt.

Daher wird eine textliche Festsetzung dahingehend aufgenommen, dass nur Lagerhäuser mit Büronutzung und einem untergeordneten Showroom zulässig sind.

- **Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV) Dillenburg:**

Es wird seitens des ASV die Freihaltung der Bauverbotszonen sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Vermeidung von Sichtbehinderungen gefordert. Innerhalb der 20m-Bauverbotszone entlang der B 8 wird nun gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Lediglich eine Zufahrt zur geplanten Lagerhalle wird als zulässig festgesetzt. Es ist entlang der B 8 und der L 3448 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Der Pflanzliste des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis auf die „Richtlinie für passiven Schutz an Strassen durch Fahrzeugrückhaltesysteme, RPS 2009“ angefügt.

Es sind keine Maßnahmen geplant, welche eine Sichtbehinderung verursachen könnten. Ein evtl. erforderlicher, begründeter Widerruf bleibt davon unberührt.

- **Amt für Bodenmanagement Limburg:**

Es wird mitgeteilt das eine Genehmigung gem. §§ 34 FlubG und 187 BauGB erforderlich ist, welche gleichzeitig erteilt wird.

- **Energieversorgung Limburg GmbH:**

Es wird gefragt, ob zukünftig eine weitere bauliche Entwicklung über den derzeitigen Planbereich hinaus nach Norden beabsichtigt ist. Dies sei aus Gründen der gegebenenfalls erforderlichen Netzkapazitäten von Bedeutung. Seitens der Stadt Limburg wird klargestellt, dass keine weiteren Entwicklungsabsichten absehbar sind.

Im Bereich der angrenzenden Märkte ist ein Oberflurhydrant vorhanden, Löschwasserkapazitäten sind durch weitere Hydranten in Es wird gefragt, ob zukünftig eine weitere bauliche Entwicklung über den derzeitigen Planbereich hinaus angrenzenden gebieten gesichert. Die Wasserversorgung muss mittels Grunddienstbarkeit erfolgen, ein normaler Hauswasseranschluss ist möglich und ausreichend. Die Leitungsführung der Stromversorgung ist ebenfalls durch Grunddienstbarkeit zu sichern und muss getrennt von den Supermärkten erfolgen.

- **Landkreis Limburg-Weilburg, Untere Naturschutzbehörde:**

Es wird die dauerhafte, langfristige Sicherung der Ausgleichflächen gefordert. Dies wird durch Vorlage eines langfristigen Pachtvertrages nachgewiesen. Ferner wurde die Präzisierung des Ausgleichsverhältnis gefordert, welches sich wie folgt darstellt:

Eine Teilfläche von ca. 200m<sup>2</sup> wird als intensive Mähwiese genutzt. Dies ist im Verhältnis zur Gesamtfläche von 2328 m<sup>2</sup> als geringfügig zu bewerten. Da die Wiese sehr intensiv gedüngt wird, ist sie jedoch in der Bewertung einer Ackerfläche gleichzusetzen. Entsprechend bleibt das Ausgleichsverhältnis bestehen.

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen befinden. Deren Einrichtung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH abzustimmen

- **Landkreis Limburg-Weilburg, Untere Wasserbehörde:**

Es wird auf die erforderliche, rechtzeitige Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Oberflächenwassers hingewiesen. In Anbetracht der beabsichtigten Versickerung von Oberflächenwasser ist auf die Verwendung von Baustoffen aus abbaubaren Metallen zu verzichten.

## 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Firma Otto+ Zirner ist zurzeit in der Ortsmitte von Lindenholzhausen untergebracht. Für die durch expandierende Geschäftstätigkeit erforderliche Umsiedlung standen Grundstücke in Niederbrechen und Hünfelden zur Verfügung, welche in Größe, Lage, Zuschnitt und Preis den Anforderungen des Unternehmens entsprachen. Seitens der Stadt Limburg wurde Wert darauf gelegt, den Unternehmensstandort in Limburg zu halten und daher das vorliegende Grundstück an der B8 empfohlen.

Limburg a. d. Lahn, den 21.11.2011

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



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