

Stadt Limburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Betriebsgelände Bördner“

Stadt Limburg, Stadtteil Lindenholzhausen

TEIL 1 – Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

TEIL 2 – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**Vorhabenträger: Bördner GmbH und Co KG
Besitz- und Verwaltungsgesellschaft
Dietkircher Straße 7-13
65551 Limburg-Lindenholzhausen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Schmitt Architekten
Architektur + Stadtplanung
Westerwaldstraße 26
65549 Limburg/Lahn

Tel: 06431/9333-0
Fax: 06431/9333-50
E-Mail: mm@schmitt.biz

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger
Landschaftsarchitekt AKRP
Haus im Kloostergarten
65626 Fachingen

Tel: 06432/84300
Fax: 06432/84309
E-Mail: kuerzinger-fachingen@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	4
2. Plangebiet	4
3. Derzeitige Situation	4
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
5. Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes	5
5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	
6. Vorhaben	5
7. Immissionen und Nachbarschaftssituation	6
8. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	6
9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
9.1 Art der Nutzung	
9.2 Maß der baulichen Nutzung	
9.3 Bauweise	
10. Infrastruktur	8
10.1 Verkehr	
10.2 Ver- und Entsorgung	
11. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
12. Altlasten	9
13. Grün- und Ausgleichsflächen	9
14. Flächenbilanz	9

Teil 1

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Betriebsgelände Bördner“

Stadt Limburg, Stadtteil Lindenholzhausen

1. Rechtsgrundlage

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und der BauGB-Änderung vom 23.07.2002.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemarkung des Stadtteils Lindenholzhausen in der Nähe angrenzend an die Gemarkung Eschhofen. In nordöstlicher, östlicher und südöstlicher Richtung ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Südwestlich grenzt das Plangebiet an die Dietkircher Straße. Nordwestlich grenzt es an eine vorhandene gewerbliche Baufläche.

3. Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt zwischen Dietkircher Straße und mehreren Wirtschaftswegen und wird derzeit in seinem Bestand bereits als Fläche für Abfallentsorgung genutzt.

Die für die Betriebserweiterung zusätzlich benötigten Flurstücke 11/2 und 12 der Flur 33 sind derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an:

- im Nord-Osten: an die Flurstücke: 13, 14, 2, 15 der Flur 33, Gemarkung Lindenholzhausen
- im Süd-Osten: an die Flurstücke: 13, 17/1, 33, 38, 32 der Flur 33, Gemarkung Lindenholzhausen
- im Süd-Westen: an das Flurstück 32 der Flur 33 und an das Flurstück 33 der Flur 65 , Gemarkung Lindenholzhausen
- im Nord-Westen: an die Flurstücke: 49,15,11/1 der Flur 33 Gemarkung Lindenholzhausen

5. Geltungsbereichsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Im vorliegenden Falle ist die Einbeziehung weiterer Flächen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierbei handelt es sich zum einen um städtische Wegeparzellen, zum anderen um die Flurstücke 48 und 46/2, die teilweise bebaut sind.

Das städtebauliche Regelungserfordernis ergibt sich daraus, dass der Vorhabenträger den Antrag gestellt hat, die öffentliche Wegeparzelle (Flurstück 15 tlw.) im Bereich der an das Betriebsgelände angrenzenden Flurstücke einzubeziehen und der Firma Bördner zu übereignen. Zum anderen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Belange der Landwirtschaft sicherzustellen.

Aus diesem Grund ergeben sich folgende Geltungsbereiche:

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet außer den bereits bebauten Grundstücken des Vorhabenträgers (Firma Bördner) und den beabsichtigten Erweiterungsflächen, Flurstücke 11/2 und 12, auch die nordwestlich angrenzenden Flurstücke 48 und 46/2, die Wegefläche, Flurstück 47, und die Dietkircher Straße – L 3448, Flurstück 32 tlw.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Grundstücke der Firma Bördner (bestehendes Betriebsgelände mit Gebäuden) einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen - Flurstücke 11/2 und 12 - sowie das Flurstück 32 tlw. (L 3448).

6. Vorhaben

Der bestehende Betrieb der Firma Bördner wird in seinem Bestand überplant und entsprechend der betrieblichen Erfordernis als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Auf den Flurstücken 11/2 und 12 sollen Baulichkeiten errichtet bzw. Außenanlagen so gestaltet werden, damit das im Eschhöfer Weg, Limburger-Kernstadt, befindliche Zwischenlager für Sonderabfälle dorthin umgesiedelt werden kann. Auf den Erweiterungsflächen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Errichtung einer Halle für den Umschlag und die Umladung von Kanalsand und Klärschlamm
- Errichtung einer Halle für Sonderabfälle als Zwischenlager (Behälterlagerung)
- Errichtung eines Sozialgebäudes sowie
- Herstellung von Rangier- und Parkplatzflächen.

Auch die Erweiterungsflächen werden als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

7. Immissionen und Nachbarschaftssituation

Bei der Firma Bördner handelt es sich um einen Betrieb der Abfallwirtschaft. Sowohl der bestehende Betrieb als auch die Erweiterungsmaßnahmen unterliegen daher ganz oder teilweise den Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Insoweit ist als planungsrechtliche Grundlage die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) gemäß § 9 BauNVO erforderlich.

Die Ausweisung als Industriegebiet hat keine nachbarschaftlich negativen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen, da die angrenzenden Bereiche Gewerbe- oder landwirtschaftliche Nutzflächen sind. Zu schützenswerten Wohn- oder Mischgebieten in den Stadtteilen Eschhofen und Lindenholzhausen besteht kein Siedlungszusammenhang. Die Abstände zum geplanten Industriegebiet sind groß genug, um einen ausreichenden Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen sicherzustellen.

8. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

Der Regionalplan Mittelhessen 2001 weist den Bereich des bestehenden Betriebes der Firma Bördner als Fläche für Industrie und Gewerbe - Bestand - aus. Nördlich daran schließt sich eine Bereichsausweisung für Industrie- und Gewerbe-flächenzuwachs an.

Der rechtsgültige Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg weist das bestehende Gelände der Firma Bördner als gewerbliche Baufläche aus. Im Bereich der geplanten Firmenerweiterung weist der Gesamtflächennutzungsplan eine Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie Flächen für die Landwirtschaft dar.

Mit der seit dem 28.08.2004 rechtskräftigen 32. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Kreisstadt Limburg wird der Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen

Insoweit ist Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung der Kreisstadt Limburg gegeben.

9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

9.1 Art der Nutzung

Das Betriebsgelände einschließlich der Erweiterungsmaßnahmen der Firma Bördner wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Anstatt einer Geschossflächenzahl wird als Maß der baulichen Nutzung die Baumassenzahl festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel cbm Baumasse je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO – Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung – ist in Industriegebieten (GI) eine Baumassenzahl von maximal 10,0 zulässig. Für das Betriebsgelände der Firma Bördner wird indes lediglich eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Die Begründung für diese Zahl ergibt sich aus der Baumasse der vorhandenen Gebäude zuzüglich der Baumassen der geplanten Erweiterungsmaßnahmen.

Bezüglich der Grundflächenzahl wird der maximal zulässige Wert gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dies deshalb, weil sich durch die vorhandenen und geplanten Gebäude sowie durch das betriebsbedingte hohe Maß der Versiegelung eine entsprechende Grundflächenzahl ergibt.

Im Hinblick auf die bestehenden Gebäude (Bürogebäude) wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 3 festgesetzt. Eine Erhöhung darüber hinaus wird aus Gründen des Landschaftsbildes als nicht wünschenswert angesehen.

Da es sich bei der überwiegenden Zahl der bestehenden und geplanten Gebäude um Hallen handelt, wird die zulässige Traufhöhe mit 12 m definiert, was in etwa dem Maß einer dreigeschossigen Bauweise entspricht.

9.3 Bauweise

Eine abweichende Bauweise ist deshalb festzusetzen, da die Gebäude größtenteils Gebäudelängen von über 50 m erreichen.

10. Infrastruktur

10.1 Verkehr

Der Zu- und Abgangsverkehr zum bestehenden Betrieb wird derzeit über die Dietkircher Straße L 3448 und über eine eigens geschaffene Wegeverbindung durch den Außenbereich zur B 8 sichergestellt. Hierdurch ist der Anschluss zwischen L 3448 und B 8 an das westliche Verkehrsnetz gegeben, ohne dass die Ortsdurchfahrt Lindenholzhausen in Anspruch genommen werden muss.

Da es sich um eine leistungsfähige Verbindung handelt, sind auch die Zu- und Abgangsverkehre der geplanten Erweiterungsmaßnahme damit gewährleistet.

Nach Realisierung der Teilortsumgehung Lindenholzhausen wird diese Verbindung durch die Ortsumgehung Lindenholzhausen zwischen der Rübsanger Straße und der B 8 ersetzt.

Die Verkehrsanbindung des Betriebes mittels der Betriebszufahrt, Flst. 16, an die Dietkircher Straße L 3448, Flst. 32 tlw., ist nach Durchführung der mit dieser Planung vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen im derzeitigen Ausbauzustand nicht leistungsfähig genug. Deshalb ist ein verkehrsgerechter Ausbau der Betriebszufahrtsanbindung an die L 3448 erforderlich.

Ein Straßenausbau-Entwurf liegt vor und wurde mit dem ASV Dillenburg abgestimmt. Der Ausbau der Einmündung entsprechend dem Straßenausbau-Entwurf wird im Zuge der geplanten baulichen Erweiterungen erfolgen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet zwecks Baurechtschaffung deshalb die teilweise Einbeziehung der L 3448.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen werden an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden. Am nordöstlichen Rand der Erweiterungsfläche wird im Zusammenhang mit den anzulegenden Grünstrukturen der Randeingrünung eine Anlage von naturnah gestalteten, flachen Versickerungsmulden als temporär wasserführendes Biotop geplant. Hierin sollen Regenwässer aus den Dachflächen der geplanten Erweiterungsbauvorhaben eingeleitet werden. Über das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhaltung hinausgehende Wässer werden der bestehenden Grundstücks- und Gebäudeentwässerung und damit der Kanalisation der Stadt Limburg zugeführt.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1 der Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ zu § 3 UVPG ist gemäß Nr. 18.5.1 die UVP-Pflicht nur bei Größen von 100.000 qm Grundfläche oder mehr gegeben. Gemäß Nr. 18.5.2 ist bei Grundflächengrößen von 20.000 qm bis weni-

ger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Das geplante Vorhaben fällt weder unter Nr. 18.5.1 noch unter 18.5.2.

12. Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Altlastenstandorte nicht bekannt.

13. Grün- und Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die Eingriffe nur teilweise ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme einer externen Ausgleichsfläche ist notwendig. Als Ausgleichsgrundstücke wird das Flurstück: 38 tlw., Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 33 und das Flurstück 4/3, Gemarkung Lindenholzhausen, Flur 37, herangezogen und wird gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG den Eingriffen zugeordnet.

14. Flächenbilanz

GI-Flächen vorhabenbezogener Bebauungsplan rd.	39.766,00 m ²
davon GI-Flächen V+E-Plan (Bördner)	34.818,00 m ²
Grünflächen	15.443,00 m ²
Verkehrsflächen	3.194,00 m ²

Limburg, den 05.07.2005

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


A. Bopp-Simon
(Leiterin)