



# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplanentwurf**

### **„Im Töpfergrund“**

#### **Stadt Limburg, Stadtteil Linter**

**TEIL 1 – Begründung zum Bebauungsplan**

**TEIL 2 – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan**

#### **Bebauungsplanentwurf:**

Schmitt Architekten  
Architektur + Stadtplanung  
Westerwaldstraße 26  
65549 Limburg/Lahn

Tel: 06431/9333-0  
Fax: 06431/9333-50  
E-Mail: info@schmitt-architekten.de

#### **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:**

Dipl.-Ing.  
Bruno Koch  
Alte Chaussee 4  
35614 Aßlar

Tel: 06443/69004-0  
Fax: 06443/69004-34  
E-Mail: info@pbkoch.de

bgb9-tg.doc

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                  | <b>Seite</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Städtebauliches Leitbild</b>                                               | <b>4</b>     |
| <b>2. Plangebiet</b>                                                             | <b>4</b>     |
| <b>3. Derzeitige Situation</b>                                                   | <b>5</b>     |
| <b>4. Städtebauliches Konzept</b>                                                | <b>6</b>     |
| <b>5. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>                                     | <b>7</b>     |
| 5.1 Regionalplanung                                                              | 7            |
| 5.2 Flächennutzungsplan                                                          | 7            |
| <b>6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>                                     | <b>7</b>     |
| 6.1 Sondergebiet                                                                 | 7            |
| 6.2 Wohngebiet                                                                   | 7            |
| <b>7. Festsetzungen im Bebauungsplan</b>                                         | <b>7</b>     |
| 7.1 Art der Nutzung                                                              |              |
| 7.1.1 Sondergebiet                                                               | 7            |
| 7.1.2 Wohngebiet                                                                 | 7            |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung                                                    | 8            |
| 7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen                                           | 8            |
| 7.2.2 Geschossigkeit und Höhenlage der Gebäude                                   | 8            |
| 7.3 Bauweise                                                                     | 8            |
| 7.4 Anzahl Wohneinheiten                                                         | 9            |
| <b>8. SO-Gebiet „Einzelhandel“ – Einzelhandelsentwicklung, Raumbedeutsamkeit</b> | <b>9</b>     |
| <b>9. Umwelttechnische Untersuchungen</b>                                        | <b>11</b>    |
| <b>10. Infrastruktur</b>                                                         | <b>13</b>    |
| 10.1 Verkehr                                                                     | 13           |
| 10.2 Ver- und Entsorgung                                                         | 14           |
| 10.3 Zisternen/Regenrückhaltung/Versickerung                                     | 15           |
| <b>11. Immissionen</b>                                                           | <b>15</b>    |
| <b>12. Bodenordnende Maßnahmen</b>                                               | <b>16</b>    |
| <b>13. Städtebaulicher Vertrag</b>                                               | <b>16</b>    |
| <b>14. Umweltverträglichkeitsprüfung</b>                                         | <b>16</b>    |
| <b>15. Grünflächen</b>                                                           | <b>16</b>    |
| <b>16. Kosten</b>                                                                | <b>17</b>    |
| <b>17. Flächenbilanz</b>                                                         | <b>17</b>    |

# Teil 1

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Im Töpfergrund“

Stadt Limburg, Stadtteil Linter

## 1. Städtebauliches Leitbild

Am Ortsausgang des Stadtteils Linter in Richtung Wiesbaden soll auf dem Gelände der Firma Weil Beton ein Baugebiet entstehen für ein Wohngebiet und ein zur Mainzer Straße (B 417) vorgelagertes Sondergebiet „Einkaufszentrum“. In das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird auch das Gelände des bereits bestehenden Spar-Lebensmittelmarktes Ecke Feldbergstraße/Wiesbadener Straße einbezogen. Im Sondergebiet werden vornehmlich Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bürger im Stadtteil Linter angesiedelt.

Vorgesehen ist eine flächige Bebauung, welche sich linienförmig parallel zur Mainzer Straße entwickeln soll. Ziel ist es, diese Bebauung weitestgehend geschlossen herzustellen, um eine möglichst effektive Abschottung des dahinter liegenden Baugebietes gegen den Verkehrslärm der B 417 zu erreichen.

Die Bebauung soll trotz ihrer Geschlossenheit ein akzentuiertes Fassadenbild zur Mainzer Straße und auch zur nordöstlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung aufweisen. Es ist erwünscht, dass die geneigten Dächer im Sinne gestalterischer Akzentuierung mit in die Fassadengliederung einbezogen werden können. Weiterhin ist erwünscht, dass sich Gebäudeteile durch unterschiedliche, aber aufeinander abgestimmte Farbtöne hervorheben und absetzen. Die Bebauung wird maximal zwei Vollgeschosse umfassen, die Gesamthöhe wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe begrenzt.

Die Außenanlagen zwischen der geplanten Bebauung und der B 417 stellen sich als Verkehrs- und PKW-Parkplatzflächen dar. Ein Pflanzstreifen zwischen der Parkplatz- bzw. Verkehrsfläche und der B 417 soll u.a. auch einen optischen Ausgleich bieten.

An die Rückseite des geplanten Sondergebietes schließt dann in nordöstlicher Richtung die geplante Wohnbaufläche an. Die Rückseiten der geplanten Gebäude innerhalb des Sondergebietes – dem geplanten Wohngebiet zugewandt – sollen analog zur Straßenseite B 417 fassadenseitig akzentuiert hergestellt und coloriert werden. Hier soll außerdem noch eine Fassadenbegrünung durchgeführt werden. Die Planung sieht vor, den bestehenden Sparmarkt durch einen breiten privaten Grünstreifen von der Wohnbebauung optisch zu trennen. Das geplante Wohngebiet ist für Einfamilienwohnhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise konzipiert. Bei geeignet großen Grundstücksflächen können aber auch Doppelhäuser errichtet werden. Eine größere Verdichtung ist nicht erwünscht. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern auf den dafür vorgesehenen Grundstücken entstehen.

Die Planstraßen A und B werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich zwischen Feldbergstraße, Mainzer Straße und Töpfer Erde und den städtischen Grundstücke Flurstücke 205, 204 und 203.

Der südwestliche Planbereich grenzt an die Mainzer Straße (B 417). Nordwestlich grenzt das Plangebiet an die Feldbergstraße. An dieser liegt Wohnbebauung an. Im nordöstlichen Bereich grenzen die Flächen des Betriebsgeländes an die städtischen Grundstücke 205, 204 und 203, auf denen sich derzeit ein Erdwall als Lärmschutzwall befindet. Im südöstlichen Bereich grenzt das Flurstück 201 an, welches derzeit in einem von der Stadt Limburg betriebenen Bauleitplanverfahren als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Außerdem grenzt das Plangebiet an das geplante Baugebiet „Töpfer-Erde“. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an die Feldbergstraße, welche als Erschließungsstraße für das Baugebiet Flur 19 der Stadt Limburg u.a. dient.

Am südöstlichen Ende des Stadtteils Linter dominiert die Wohnbebauung. Das Betonwerk Weil –die Fläche des Bebauungsplangebietes– wird derzeit industriell genutzt. Diese Nutzung ist ein Fremdkörper in dem besagten Bereich. Im Einmündungsbereich zwischen Feldbergstraße und Mainzer Straße wurde bereits ein Teil des Betriebsgeländes von der Betonwerksfläche durch die Ansiedlung eines Marktes in eine Lebensmitteleinzelhandelsfläche mit entsprechenden Außenanlagen umgenutzt.

Außerhalb der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich derzeit noch ein Lärmschutzwall, welcher die angrenzenden Wohngebietsflächen vom Lärm des Betonsteinbetriebes schützen sollte. Dieser Lärmschutzwall soll entfernt werden.

Dadurch werden die nordöstlich angrenzenden städtischen Grundstücke entlang der Straße Großer Ring zu Wohnzwecken nutzbar. Südöstlich grenzt an das Plangebiet die Erschließungsstraße Töpfer Erde an. Im weiteren Verlauf und südöstlich an die Straße Töpfer Erde angrenzend befinden sich unbebaute Grundstücke mit Übergang in den sonstigen Außenbereich.

Östlich an das geplante allgemeine Wohngebiet wird auf den Flurstücken 202 und 201 und weitere von der Stadt Limburg ein Bebauungsplanverfahren betrieben, welches hier ein allgemeines Wohngebiet zum Ausweisungsziel hat.

Südwestlich der Mainzer Straße befinden sich weitere Wohnbaugrundstücke.

### **3. Derzeitige Situation**

Mit Ausnahme des bestehenden SPAR-Lebensmittelmarktes mit Parkplätzen wird das Plangebiet ansonsten derzeit von der Fa. Weil-Beton genutzt. Auf den Flurstücken 206/2 und 207 befinden sich Gebäude mit Produktionseinrichtungen, Verkehrs- und Lagerflächen. Auf den Flurstücken 216/2, 214 und 215 befinden sich Verkehrs- und Lagerflächen. Das Flurstück 208 wurde für die Errichtung einer Trafostation parzelliert.

Auf dem Flurstück 217/1 Ecke Feldbergstraße/Mainzer Straße befindet sich derzeit bereits ein SPAR-Lebensmittelmarkt mit dazugehörenden Außenanlagen.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Die Firma Weil Beton wird ihre betrieblichen Aktivitäten im Stadtteil Linter einstellen. Die von dem Betonwerk genutzten Flächen werden frei und stehen für eine andere Nutzung bereit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Betriebsgelände der Firma Weil-Beton und das Gelände des SPAR-Lebensmittelmarktes. Die auf dem Gelände befindlichen Betonwerk-Industrieanlagen werden vollständig entfernt.

Da der Bereich nordöstlich der Mainzer Straße hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt ist und auch weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, sieht das städtebauliche Konzept angrenzend an das geplante Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Der vorhandene Sparmarkt wird als Sondergebietsfläche Einkaufszentrum ausgewiesen, ebenso die Fläche in Verlängerung des SPAR-Marktes bis zur Töpfer Erde. Vor den bestehenden bzw. geplanten Einzelhandelsgebäuden sind Parkplätze und Verkehrsflächen geplant. Unmittelbar an der Mainzer Straße soll ein Grünstreifen mit Baumanpflanzung angelegt werden.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sollen Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bürger des Stadtteils Linter angesiedelt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird durch differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Angrenzend an dieses Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird auf dem Betriebsgelände der Firma Weil ein Wohngebiet entwickelt. Hier sollen freistehende Einfamilienhäuser, eventuell auch vereinzelt Doppelhäuser, in aufgelockerter Bauweise entstehen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 450 und 600 qm. Geplant sind insgesamt 30 Wohnhäuser. An eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ist hierbei gedacht.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine in ihrem Längsverlauf versetzte Straße zwischen Töpfer-Erde und Feldbergstraße. Innerhalb des Baugebietes bildet diese Straße eine platzähnliche Aufweitung, gewissermaßen als zentraler Bereich. Davon geht in nordöstlicher Richtung nach Osten verschwenkend eine weitere Erschließungsstraßenführung ab, welche an der Grenze zu Flurstück 202 endet. Hier soll eine Verbindung zu dem auf dem Flurstück 201 von städtischer Seite betriebenen Wohnbaugebiet geschaffen werden.

Das geplante Wohnbaugebiet wird sich durch einen hohen Anteil an gärtnerisch zu gestaltenden Flächen auszeichnen. Eine lockere durchgrünte Bebauung wird hierbei gewährleistet.

## **5. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **5.1 Regionalplanung**

Im gültigen Regionalplan ist die Fläche des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dargestellt.

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Limburg ist die Fläche des geplanten Baugebietes als gewerbliche Baufläche - geplant - ausgewiesen. Entsprechend der vorgesehenen Planung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## **6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **6.1 Sondergebiet**

Im geplanten Sondergebiet „Einkaufszentrum“ unmittelbar an der Mainzer Straße/B 417 sollen Einrichtungen und Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Linter errichtet werden.

### **6.2 Wohngebiet**

In dieser verkehrsgünstigen Lage besteht ein Bedarf an Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Die Wohnbaufläche dient erstrangig dazu, Familien die Möglichkeit zur Schaffung von Grundstücks- und Wohnungseigentum zu bieten.

## **7. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der Nutzung**

#### **7.1.1 Sondergebiet**

Aus lärmschutztechnischen Gründen wird das allgemeine Wohngebiet nicht in südöstliche Richtung bis an die Mainzer Straße herangeführt. Ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 (3) BauNVO stellt den Übergang zwischen der stark befahrenen Mainzer Straße, B 417, und dem allgemeinen Wohngebiet dar. Die Sondergebietsfläche dient der Ansiedlung von Einrichtungen und Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner im Stadtteil Linter.

## **7.1.2 Wohngebiet**

Die Flächen für die geplante Wohnbebauung werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet sollen überwiegend Wohnhäuser entstehen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist für diese Fläche angezeigt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen**

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind als zulässige Maximalwerte angegeben. Diese Werte bleiben für das WA-Gebiet hinter den Maximalwerten gemäß § 17 BauNVO zurück. Der Grund für diese Zurücknahme ist darin zu sehen, dass ein geringerer Dichtewert aus städtebaulichen Gründen angestrebt wird, mithin eine aufgelockere Bebauung entstehen soll. Im SO-Gebiet wird die gem. BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 mit dem festgesetzten Wert von 1,4 deutlich unterschritten.

Die gemäß BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wäre für die bestehenden und geplanten Gebäude im SO-Gebiet auskömmlich. Wegen der Anrechnung der befestigten Außenanlagen ist jedoch die Festsetzung eines prozentualen Erhöhungsfaktors von 15 % erforderlich. Durch eine entsprechende Überschreitungsfestsetzung ist sichergestellt, dass die Erhöhung der Grundflächenzahl ausschließlich aus den befestigten Außenanlagen resultiert.

### **7.2.2 Geschossigkeit und Höhenlage der Gebäude**

Sowohl im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ als auch im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Außerdem wurde die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Diese Maße orientieren sich an einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad, sodass sich hieraus die Firsthöhe ableitet.

## **7.3 Bauweise**

Für das allgemeine Wohngebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sollen in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Für das Sondergebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., hier sollen Gebäude über 50 m Gebäudelänge entstehen können. Dies ist erwünscht, da eine möglichst geschlossene Bebauung als Lärmpuffer zur B 417 wirkt und das nachgelagerte allgemeine Wohngebiet vor Lärmimmissionen abschirmt.

Im allgemeinen Wohngebiet soll das freistehende Einfamilienwohnhaus dominieren. Obwohl Doppelhäuser zulässig sind, ist eine weitere Verkettung bzw. Verdichtung nicht geplant. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Nachfragesituation hauptsächlich Einfamilienhäuser und in geringerem Maße auch Doppelhäuser entstehen werden.



#### **7.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Für das allgemeine Wohngebiet sind im Sinne eines städtebaulichen Leitbildes Gebäude mit 2 Vollgeschossen und flachgeneigtem Dach vorgesehen. Der Begrenzung der Wohneinheiten auf zwei zulässige je Gebäude liegt folgende wesentliche Überlegung zugrunde: Die Anzahl der Stellplätze und Garagen je Wohnhausgrundstück orientiert sich nach Stellplatzsatzung an den zulässigen Wohneinheiten.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt somit zugleich auch die Zahl der notwendigerweise zu schaffenden Stellplätze. Dadurch wird die Versiegelung von Flächen und die Verkehrsmenge im geplanten Baugebiet begrenzt.

### **8. SO-Gebiet „Einkaufszentrum“ – Einzelhandelsentwicklung, Raumbedeutsamkeit**

Im Eckbereich Feldbergstraße/Mainzer Straße/B 417 bestand bereits vor dem Zustandekommen des Bebauungsplanes „Im Töpfergrund“ auf dem Flurstück 217/1 ein SPAR-Lebensmittelmarkt. Die Planung sieht vor, in Ergänzung hierzu im Bereich der Grundstücke 216/2 und 214 einen Lebensmitteldiscount-Markt, Getränkemarkt sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte anzusiedeln.

Ohne Berücksichtigung des Bestandes (Spar-Markt) hätten die geplanten Nutzungen für sich betrachtet hinsichtlich ihrer Größenordnung die Ausweisung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 (3) BauNVO u.U. noch nicht erfordert. Allerdings würde die „Agglomeration“ des bereits bestehenden Spar-Marktes mehrerer, kleinerer, unterhalb der Schwelle der Vermutungsregel für die Raumbedeutsamkeit liegender Betriebe in der Gesamtheit gesehen dann doch die Großflächigkeit begründen. Deshalb wurde die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt und die Zulässigkeit des Warenangebotes nach innenstadtrelevanten Gesichtspunkten strukturiert.

Es sollen an Neubauvorhaben maximal 2.100 qm Verkaufsfläche errichtet werden. Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Verkaufsflächen entsteht dann eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.300 qm.

Deshalb ist es notwendig, in die Betrachtung auch den bestehenden Spar-Lebensmittelmarkt einzubeziehen. Unter dieser Prämisse wurde es notwendig, den bestehenden und den für die Geschäftsansiedlung geplanten Bereich als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO – „Einkaufszentrum“ - auszuweisen.

Die Kriterien für die Großflächigkeit und die Raumbedeutsamkeit unter Berücksichtigung des Additionseffektes unterschiedlicher Ladenbetreiber und Ladennutzungen implizieren im vorliegenden Falle die besagte Festsetzung Sondergebiet „Einkaufszentrum“.

Hervorzuheben ist jedoch, dass die vorhandenen und geplanten Läden die Bedarfsversorgung im Stadtteil Linter als Grundversorgungseinrichtungen sicherstellen sollen. Der Stadtteil Linter hat mit Abstand den größten Wohnflächenzuwachs und die größten

Wohnflächenreserven aller Limburger Stadtteile. Insoweit ist eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und eine allgemeine Grundversorgung vor Ort sicherzustellen.

Mit dem Dezernat Regionalplanung beim Regierungspräsidenten in Gießen wurde eine Abstimmung herbeigeführt. Demnach ist das Gesamtgebiet einschließlich des vorhandenen Sparmarktes als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 (3) BauNVO auszuweisen und die maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.300 qm festzusetzen.

Außerdem sollten die nicht zulässigen bzw. eingeschränkten Sortimente sowie deren maximale Verkaufsfläche festgesetzt werden.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt gegliedert:

|                                                            | max. zulässige Verkaufsfläche |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| • Lebensmittel-Einzelhandel<br>(Vollversorger, Discounter) | 2.000 qm                      |
| • Getränkemarkt                                            | 500 qm                        |
| • Apotheke                                                 | 200 qm                        |
| • Drogerie                                                 | 300 qm                        |
| • Läden                                                    | 300 qm                        |

Bezüglich der Verkaufsfläche für „Läden“ wird die zulässige Einzel-Ladengröße (Verkaufsfläche) auf maximal 200 qm begrenzt. Diese Zahl resultiert aus der Erkenntnis, dass „kleine“ Anbieter in peripheren, nicht mit Innenstädten vergleichbaren Lagen, und um eine solche handelt es sich hier, eine gegenüber Innenstädten etwas größere Angebotsfläche benötigen. Als Begründung seien stellvertretend die geringere Kunden(Personen)-Frequenz und die Angebotsverbreiterung genannt.

Für die unter „Läden“ genannte, maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 300 qm sind folgende Sortimente zulässig:

- Heimtextilien
- Keramik-, Glas- und Korbwaren
- Sport- und Freizeitartikel
- Campingartikel
- Babyartikel
- Oberbekleidung
- Foto, Optik
- Spielwaren.

Anstatt „Läden“ sind wohnstättennahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reinigung, Praxen, etc.) zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit soll gewährleistet werden, dass durch den Bezug Arbeiten und Wohnen dauerhafte und eigenüberwachte langfristige Nutzungsverhältnisse entstehen.

Diese Nutzungen sind auszuschließen wegen ihrer störenden Einflüsse auf die angrenzende geplante Wohnbebauung und wegen störender Einflüsse auf die geplante Wohn- und ortsbildgerechte, höherwertige Gewerbenutzung.

## 9. Umwelttechnische Untersuchungen

Bezüglich der Altlastensituation liegt ein Gutachten vom 30.07.2002 vor. Ersteller des Gutachtens ist das Institut für Geotechnik – Dr. Jochen Zirfas, Egerländer Straße 46, 65556 Limburg-Staffel.

Nach diesem Gutachten wurden Ortsbesichtigungen und weitergehende Untersuchungen durchgeführt. Bei den Ortsbesichtigungen zeigte sich, dass auf dem Projektareal umweltrelevante Verdachtsmomente lediglich im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle (schon über längeren Zeitraum stillgelegt und demontiert) sowie im Bereich der Lagerung von Ölen in Stahlwannen vorlagen.

Ferner zeigt die durchgeführte Recherche im Hinblick auf eingesetzte, eventuell als Schadstoffträger fungierende Betriebsstoffe, dass auf dem Projektareal keine umweltrelevanten Mittel mit Ausnahme der vorstehend angeführten Öle eingesetzt worden sind.

Zur Erkundung des geologischen Untergrundes sowie zur Feststellung eventueller Schadstoffbelastungen des Bodens in den besagten Verdachtsbereichen wurden insgesamt 3 Kleinbohrungen bis maximal 2,7 m abgeteuft. Zwei der Kleinbohrungen wurden im Bereich visuell erkennbarer Verfärbungen der Betonoberflächen in unmittelbarer Umgebung des Öllagers abgeteuft. Eine weitere Rammkernsondierung wurde in unmittelbarer Umgebung der ehemaligen Betriebstankstelle niedergebracht.

Die durchgeführten Laboruntersuchungen auf Mineral-Öl-Kohlenwasserstoffe zeigten, dass – wenn überhaupt – nachweisbar nur geringfügige, deutlich unterhalb der zur Bewertung herangezogenen Prüfwerte Gehalte an Mineral-Öl-Kohlenwasserstoffen vorliegen.

So wurden in den Bodenproben aus dem Bereich des Öllagers keine MKW und in der Umgebung der ehemaligen Betriebstankstelle lediglich 48 mg/kg festgestellt. In den ebenfalls aus den Kleinbohrungen entnommenen Bodenluftproben waren DTEX-Aromaten nicht nachweisbar.

Laut Gutachten ist festzuhalten, dass aus gutachterlicher Sicht auf Basis der vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen keine umweltrelevanten Belastungen der Umweltmedien Boden und Bodenluft vorliegen, die einen weiteren Handlungsbedarf bedingen würden.

Auch konnten aus den auf dem Projektareal eingesetzten weiteren Betriebsmitteln (z. B. Ameisensäure) keine umweltrelevanten Verdachtsmomente abgeleitet werden.

Die durchgeführten Bodenproben lassen jedoch keine abschließende Beurteilung des Gefährdungspotentials für den gesamten Planbereich zu. Anlässlich eines Behördentermins am 05.11.2002 im Rathaus in Limburg wurde das weitere Vorgehen bezüglich der noch durchzuführenden Untersuchungen besprochen. Daraufhin wurde in Absprache mit dem

Regierungspräsidium in Gießen, Staatliches Umweltamt Wetzlar, und dem Institut für Geotechnik eine weitergehende Historienerkundung mit Datum 14.11.2002 erstellt. Aufgrund danach dem Magistrat zugeleiteter anonymer Hinweise bezüglich Altlasten auf dem Gelände wurde in Absprache mit dem RP Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, eine erneute Ergänzung des Gutachtens durchgeführt.

Auf der Grundlage der endgültigen Fassung der Untersuchung (Historienerkundung des IFG vom 14.11.2002 und 15.01.2003) hat die federführende Dienststelle RP Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, mit Schreiben vom 14.01.2003 das Ergebnis der altlastenfachlichen Prüfung mitgeteilt. Danach kann der Verdacht, dass in Teilbereichen des Betriebsgrundstückes schadstoffhaltige Abfälle unsachgemäß beseitigt wurden, weitestgehend ausgeräumt werden.

Allerdings besteht auch nach der historischen Erkundung weiterhin ein gewisser Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen in Teilbereichen des Betriebsgrundstückes. Dieser Verdacht ist unter den derzeitigen Bedingungen (laufender Betrieb – bestehende Gebäude und Versiegelungen) nicht vollständig ausräumbar.

Deshalb ist sicherzustellen, dass der Bebauungsplan nur unter der Bedingung umgesetzt werden kann, dass die von dem Gutachter angesprochenen Punkte

- Überwachung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen,
- gutachterliche Inaugenscheinnahme des Bodens nach der Entsiegelung sowie
- Bodenuntersuchungen bei Auffälligkeiten

durchgeführt werden und dass das fachbehördlich bestätigte Ergebnis dieser Untersuchungen die Bebauungsfähigkeit des Baugebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässt.

Deshalb wird das Betriebsgelände in seiner Gesamtheit im Bebauungsplan folgende textliche Kennzeichnung („Hinweisfunktion“) enthalten:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt das Betriebsgrundstück eines Betonwerkes. Daher können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen im Durchführungsvertrag vom .... verwiesen, nach deren Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes erst durchgeführt werden dürfen, wenn gutachterlich nachgewiesen wurde, dass für die geplante zukünftige Nutzung keinerlei Gefährdung im Sinne des Bodenschutzgesetzes besteht und dies durch die Fachbehörde bestätigt worden ist. Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Entfernung der aufgefüllten Betonabfälle sind gutachterlich zu begleiten. Die freigelegte Bodenfläche ist fachtechnisch zu begutachten. Bei Auffälligkeiten sind weitergehende Untersuchungen zu veranlassen. Die Rückbaumaßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, durchzuführen.“*

Weiterhin ist vorgesehen, in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die vorbereitenden Maßnahmen (z. B. Untersuchung der Bodenbelastung sowie Freilegung der Grundstücke) sowie die (eventuelle) Bodensanierung zu regeln. In diesem Vertrag zwischen der dem Vorhabenträger, Herrn Dr. Weil und der Stadt Limburg sollen auch in Bezug auf evtl. erst später ersichtliche Kontaminationen evtl. Regressansprüche künftiger Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Limburg ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn durch den Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung als Wohnbaugebiet erforderliche Behandlung des Bodens gesichert ist.

Mit diesem Vorgehen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Die Vorschriften des Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 17.04.2002 (Staatsanzeiger für das Land Hessen 19/2002 S. 1753) wurden berücksichtigt.

Es ergibt sich aus fachtechnischer Sicht im Vorfeld des Rückbaus der vorhandenen Gebäudesubstanz und der Entfernung der Oberflächenversiegelungen sowie des Rückbaus der mit Betonresten verfüllten Flächen kein weiterer Handlungsbedarf.

## **10. Infrastruktur**

### **10.1 Verkehr**

Das geplante Baugebiet ist verkehrstechnisch gut an die klassifizierte Straße B 417 angebunden. Über die Stadtstraße Töpfer Erde ist eine direkte Anbindung an die Mainzer Straße – B 417 – gegeben. Die Planstraße A verbindet die Stadtstraße Töpfer Erde mit der Stadtstraße Feldbergstraße. Das parallel zur B 417 geplante Sondergebiet wird über die bestehende Einfahrt des Sparmarktes und über die Einfahrt Töpfererde von der Bundesstraße aus erschlossen. Es wurde mittels einer Verkehrsuntersuchung überprüft, unter welchen Prämissen das geplante Sondergebiet und die nachfolgenden Wohngebiete an die B 417 abgeschlossen werden können. Der Untersuchung lagen die aktuellen Verkehrsbelastungswerte der B 417 zugrunde. Darüber hinaus wurden Zählungen der Anbindung Sparmarkt und der Anbindung Töpfererde durchgeführt. Anhand dieser Zählergebnisse, des errechneten Prognoseverkehrs (Prognosezeitraum Jahr 2005 in Abstimmung mit ASV Dillenburg) wurden anhand des „Leitfadens zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen 1999) die geplanten Vorhaben hinsichtlich ihrer Verkehrserzeugung bewertet. Dabei wurden zwei Planfälle untersucht:

#### Planfall 1

Realisierung des Sondergebietes und zeitversetzte Realisierung der Wohnbaugebiete Töpfergrund und Töpfererde

#### Planfall 2

Vollständige Bebauung und Nutzung des Sondergebietes sowie der Wohnbaugebiete Töpfergrund und Töpfererde.

Das Ergebnis der Untersuchungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

### Für Planfall 1:

Die Leistungsfähigkeit der beiden untersuchten Knotenpunkte Mainzer Straße/Töpfererde und Mainzer Straße/Ein- und Ausfahrt Sparmarkt ist gegeben, wenn im Verlauf der Töpfererde zur Erschließung des geplanten Sondergebietes eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt eingerichtet wird, der Linkseinbieger im Bereich der Töpfererde in Richtung Wiesbaden einen separaten Fahrstreifen erhält und die Geschwindigkeit auf der Mainzer Straße von derzeit 60 km/h auf 50 km/h angepasst wird.

### Für Planfall 2:

Die Leistungsfähigkeit ist, wie für Planfall 1, unter den genannten Bedingungen ebenfalls gegeben. Die maximale Verkehrsbelastung kann indes im Bereich der Straße Töpfererde zu einer Überstauung des Ein- und Ausfahrtsbereiches zum geplanten Sondergebiet führen. Sollen solche Überstauungen der Parkplätze- und -ausfahrt vermieden werden, könnte die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes durch die Installation einer Lichtsignalanlage leistungsfähiger gestaltet werden. Dies ist jedoch kein öffentlicher Belang, sondern das Interesse des jeweiligen Investors zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrtsbezüge des SO-Gebietes in die „Töpfer-Erde“. Die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßenraumes – insbesondere im Zuge der B 417 – bedarf keiner Lichtsignalisierung.

Im Bebauungsplan ist im Bereich der „Töpfer-Erde“ die für die Anlegung einer weiteren Linksabbiegerspur erforderliche Fläche berücksichtigt und als Verkehrsbedarfsfläche festgesetzt worden.

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind im Gutachten der Durth Roos Consulting GmbH Darmstadt vom April 2003 dargestellt.

## **10.2 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen Systeme über Versorgungsleitungen in den Planstraßen sichergestellt.

Abwasserseitig erfolgt ein Anschluss an die vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlagen des Stadtteils Linter. Hier wird ein Mischsystem betrieben, sodass die geplanten Anlagen innerhalb des Baugebietes ebenfalls als Mischwassersystem hergestellt werden.

Die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasseranlagen werden durch ein Ingenieurbüro geplant.

Die sonstigen Versorgungseinrichtungen, z. B. elektrische Energie und Telekommunikation, erfolgen über zu verlegende Leitungen innerhalb der Planstraßen mit Anschluss an die jeweiligen Übergabepunkte der jeweiligen Versorger.

### 10.3 Zisternen/Regenrückhaltung/Versickerung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohnbaugrundstück eine Regenwasserrückhaltung für das Oberflächenwasser der Dachflächen bereitzustellen ist.

Es sind Zisternen mit Dauerwasseranstau von 2 cbm je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche bereitzuhalten. Dieses Wasser kann beispielsweise für die Gartenbewässerung, für Sekundärwasserkreisläufe, etc. Verwendung finden.

Im SO-Gebiet sind die PKW-Parkplätze offenfugig zu pflastern, um eine größtmögliche Versickerung zu gewährleisten.

## 11. Immissionen

Für den Bebauungsplan Im Töpfergrund wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden. Laut gutachterlicher Schallimmissionsprognose sind für das Sondergebiet Einkaufszentrum die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wie folgt festzusetzen:

für den bestehenden Spar-Lebensmittelmarkt:  
und

$$L_{wa} = 58 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags}$$
$$L_{wa} = 43 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ nachts}$$

und für den noch zur Bebauung vorgesehene Teil  
des Sondergebietes-Einkaufszentrum:  
und

$$L_{wa} = 56 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags}$$
$$L_{wa} = 43 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ nachts.}$$

Die Festsetzung einer Schallschutzwand zwischen dem Sondergebiet und dem allgemeinen Wohnbaugebiet lässt sich aus den Prognoseberechnungen des Gutachters nicht begründen.

Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschimmissionen der Mainzer Straße, B 417, im Hinblick auf das geplante allgemeine Wohngebiet werden nach Aussage des Gutachters eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich derzeit zwei Abschirmwände aus Betonfertigteilen auf der Grenze zwischen bestehendem Spar-Lebensmittelmarkt und Betonwerk befinden, und zwar

- eine Abschirmwand im Bereich der Feldbergstraße (zwischen bestehendem Spar-Lebensmittelmarkt und Feldbergstraße)
- eine Abschirmwand im Bereich der Anlieferung des bestehenden Spar-Lebensmittelmarktes in zwei Richtungen nach Nordosten und Südosten.

Die Abschirmwände LSW1 und LSW2 zwischen dem bestehenden SPAR-Lebensmittelmarktgelände und dem künftigen allgemeinen Wohngebiet sind zu erhalten, solange sie nicht durch andere Baumaßnahmen ersetzt werden. Es ist ein Planungsschutzziel, das geplante Wohngebiet baulich vom Sondergebiet „Einzelhandel“ abzugrenzen. Deshalb wurde die Festsetzung „DAW“ (durchgehende Außenwand) mit Richtungsangabe in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch entsteht eine auf ganzer Länge durchgehende Abschirmung des SO-Gebietes vom WA-Gebiet.

## **12. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich im Eigentum bzw. im Verfügungsbereich des Investors. Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Der Investor wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Herstellung baureifer Grundstücke sowie die Bereitstellung und Herstellung der Straßenverkehrsflächen vornehmen. Er wird auch die Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages durchzuführen.

## **13. Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umnutzung des derzeit gewerblich genutzten Gebietes (Betonwerk Weil) zum Wohn- und Sondergebiet „Einkaufszentrum“ schließen die Stadt Limburg und der Investor einen städtebaulichen Vertrag.

## **14. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan „Im Töpfergrund“ grenzt mit einem Geltungsbereich an den sich ebenfalls in der Aufstellungsphase befindlichen Bebauungsplan „Töpfer Erde“. Im Sinne des § 3b (2) UVPG (kumulierende Vorhaben) wurde gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG ein Screeningtermin durchgeführt. Die Durchführung einer UVP wurde als nicht erforderlich angesehen.

## **15. Grünflächen**

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Im Töpfergrund ist Teil 2 dieser Begründung. Als wichtiges Ergebnis der Grünordnungsplanung kann festgestellt werden, dass die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen aller Schutzgüter positive Entwicklungsdifferenzen aufweisen, sodass weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich werden. Gegenüber dem heutigen Zustand verbleibt bei Durchführung der Maßnahmen ein Ausgleichsüberschuss.



## 16. Kosten

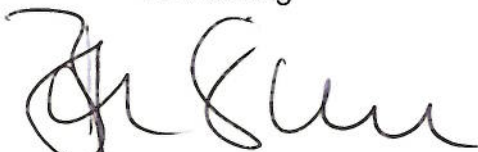
Sämtliche Kosten des Bebauungsplanes, dazu gehören auch die Erschließungskosten, trägt der Investor.

## 17. Flächenbilanz

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Verkehrsflächen      | 2.247 m <sup>2</sup>  |
| Wohnbauflächen       | 13.671 m <sup>2</sup> |
| Sondergebietsflächen | 9.459 m <sup>2</sup>  |
| Grünflächen          | 1.754 m <sup>2</sup>  |

Limburg a. d. Lahn, den 28.05.04

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



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