



B E G R Ü N D U N G
mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Südlich der Mainzer Straße“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Linter

**Vorhabenträger: Werner Kubny
Rudolf-Dietz-Straße
65550 Limburg**

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

Stabsstelle für Stadtentwicklungs-
und Bauleitplanung
Werner-Senger-Straße 10
65549 Limburg

geplant:
Architekturbüro Stephan Dreier
Bergstraße 16
65611 Brechen-Niederbrechen

Planungsstand:
November 2010
Verfahrensstand:
Rechtskraft

bgb9-sm

Inhalt:

TEIL 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplan	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen	4
2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	5
2.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn	5
3. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	5
4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
5. Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Festsetzungen	6
6. Infrastruktur.....	6
6.1 Verkehr	6
6.2 Versorgungseinrichtungen	7
7. Altlasten / Altablagerungen	7
8. Artenschutz.....	8
9. Kosten.....	8
10. Flächenbilanz.....	9
TEIL 2 – Umweltbericht.....	10
11. Rechtsgrundlagen.....	11
12. Ziel und Zweck der Planung	11
13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
13.1 Schutzgut Mensch	12
13.2 Schutzgut Kultur und Sachgüter	12
13.3 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen.....	13
13.4 Schutzgut Boden.....	14
13.5 Schutzgut Klima und Luft.....	15
13.6 Schutzgut Landschaftsbild	15
14. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	15
14.1 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	15
14.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
15. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	16
15.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	17
15.2 Monitoring	17
16. Allgemeine Zusammenfassung.....	17

TEIL 1 –

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabensträger, Herr Kubny, beabsichtigt, auf dem Flurstück 22/1 die Errichtung eines Gebäudes mit 1 Wohn- und 1 Büroeinheit und auf dem Flurstück 23/1 die Errichtung eines Gebäudes in einer Größe von ca. 400 qm mit je 2 bis 3 Wohn- und 1 Büroeinheiten sowie einer kleinen Werkstatt für Feinmechanik.

Die Bebauung dient der Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebes, Werner Kubny Feinmechanik sowie Werner Kubny Geldzählmaschinen GmbH, der im Moment in beengten Räumlichkeiten untergebracht ist. Der Betrieb vertreibt, wartet und repariert Geldverarbeitungsmaschinen. Der bestehende Betrieb ist auf dem Nachbargrundstück, Rudolf-Dietz-Straße 5, angesiedelt.

Weiterhin ist beabsichtigt, die Verwaltung des Betriebes von dem Standort Neuss nach Limburg zu verlegen. Die Betriebsverlagerung nach Limburg ist im öffentlichen Interesse, da zu den bestehenden 8 Arbeitsplätzen weitere Arbeitsplätze entstehen werden.

Darüber hinaus sollen zwei vorhandene Stallgebäude zu Wohn- und Lagerzwecken umgenutzt werden. Die vorhandene Bebauung wurde seinerzeit als Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 BauGB genehmigt. Das eine Gebäude wurde lange Zeit als Pferdestall genutzt. Das zweite Gebäude wurde ebenfalls als Pferdestall genehmigt, diese Nutzung wurde jedoch nie verwirklicht. Beide Gebäude stehen derzeit leer. Der genutzte Pferdestall soll als Lager für den oben beschriebenen Betrieb dienen, das ungenutzte Gebäude soll zu Wohnzwecken genutzt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen

Der derzeit noch gültige Regionalplan Mittelhessen von 2001 weist den Planbereich als Bereich für die Landwirtschaft sowie als Regionalen Grünzug aus. Der Entwurf des Regionalplanes 2009, Stand erneute öffentliche Auslegung 2009 sieht ebenfalls für den Planbereich einen Regionalen Grünzug vor. Innerhalb des Regionalen Grünzuges sind Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedelung der Landschaft, der Beeinträchtigung der Freiraumerholung, des Wasserhaushaltes oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, nicht statthaft (vgl. Plansatz B 6.1-2 Regionalplan 2001). Da die geplante Fläche direkt an den bestehenden Ortsrand anschließt sowie sich auf der Vorhabensfläche bereits bislang privilegierte Gebäude befinden, hat das Regierungspräsidium Gießen mit Schreiben vom 29.01.2010 sowie vom 19.03.2010 der Planung zugestimmt.

2.2 Gesamtlächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der rechtskräftige Gesamtlächennutzungsplan von 1983 stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft – Grünland dar. In einem parallel laufenden Änderungsverfahren des Gesamtlächennutzungsplanes wird die Darstellung des Plangebietes dahingehend geändert, dass die Fläche künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden soll.

2.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der Landschaftsplan der Stadt Limburg stellt das Plangebiet als Reitplatz sowie eine Fläche für kleingärtnerische Nutzung dar. Diese Darstellung stimmt nicht mehr mit der aktuellen Nutzung überein. Die Nutzung als Reitplatz wurde vor einiger Zeit bereits aufgegeben, die ausgewiesene Fläche wird derzeit als Wiese genutzt. Eine kleingärtnerische Nutzung fand auf dem Vorhabengebiet nie statt.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes ist der Planbereich als Fläche zur Einschränkung kleingärtnerischer Nutzung an Fließgewässern dargestellt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Graben, der Kasselbach. Der nach dem Hessischen Wassergesetz erforderliche Uferrandstreifen von 10 m wird von Bebauung freigehalten, eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 84/30 teilweise in der Flur 19 sowie die Flurstücke 22/1, 23/1, 30/2, 25/1 teilweise und 26/13 teilweise, alle in der Flur 23 in der Gemarkung Linter. Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Flur 24, Flurstücke 260 und 261.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Linter. Nach Nordwesten schließt sich Wohn- und Mischgebietsbebauung an. Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich die Bundesstraße B 417 (Mainzer Straße). Östlich der Mainzer Straße schließt ein Verbrauchermarkt an. Südlich des Verbrauchermarktes befindet sich ein Pensions- und Restaurationsbetrieb.

Nach Südosten sowie Südwesten schließt sich dem Plangebiet intensiv genutztes Grünland an.

Das Plangebiet wird wesentlich durch die angrenzende Bebauung geprägt. Durch den bestehenden Bebauungszusammenhang handelt es sich um die Arrondierung einer bereits vorhandenen Ortsrandbebauung. Die für die Bebauung vorgesehene Freifläche wird bereits an zwei Seiten im Norden und Osten von Siedlungsräumen umgeben.

4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Teilbereich als Wiese genutzt. Auf der Wiese stehen einzelne Obstbäume, von denen zwei abgängig sind. Im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Stallgebäude (Pferdeställe). Beide Pferdeställe stehen leer, die Nutzung als Reitplatz wurde vor einiger Zeit bereits aufgegeben. Die Fläche wurde danach eingesät und wird als Wiese genutzt.

5. Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung nördlich und östlich des Plangebietes.

Die Festsetzung eines Mischgebietes trägt dem bestehenden Gebietscharakter mit Wohnhäusern sowie kleingewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden Rechnung. Die Planung ist demnach mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird eine Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. Auch die Geschosßflächenzahl passt sich der angrenzenden Bebauung mit 0,6 im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes sowie 0,8 im nordöstlichen Teil des Plangebietes an.

Im südwestlichen Bereich wird eine Baugrenze 10 m ab der Böschung des Kasselbaches festgesetzt. Es handelt sich hier um einen nach dem Hessischen Wassergesetz geschützten Uferbereich mit einer Breite von 10 m, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Daher wird auch eine Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in diesem 10 m breiten Uferbereich bauliche Anlagen unzulässig sind.

6. Infrastruktur

6.1 Verkehr

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet von der Bundesstraße B 417. Die Zufahrt befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, insofern ist eine Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen für die neu zu schaffende Anbindung erforderlich.

Verschiedene Varianten der Erschließung wurde bei Ortsbesichtigungen und Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Stadt Limburg, dem Vorhabensträger und dem Amt für Straßen -und Verkehrswesen erörtert. Dabei kristallisierte sich die Anbindung von der B 417 als Vorzugsvariante heraus.

Folgende Gründe sind hierfür maßgebend:

- a) Einer rückwärtigen Erschließung über den Wirtschaftsweg Nr. 197 kann die Stadt Limburg nicht zustimmen, da dieser dem Außenbereich zuzuordnen ist und an den Kasselbach als Fließgewässer angrenzt. Bei einem Ausbau des Weges wäre zumindest der geschützte Uferbereich betroffen. Ein Teil der hier noch vorhandenen ursprünglichen Natur wäre ebenfalls gefährdet.
- b) Eine rückwärtige Zufahrt über das Grundstück des Vorhabensträgers Rudolf-Dietz-Straße 5 ist aufgrund der dort bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich, die bis auf einen Abstand von 2,80 m an die nachbarschaftliche Grundstücksgrenze heranreicht. Die Breite von 2,80 m ist für eine Erschließung nicht ausreichend.
- c) In Absprache mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen könnte die Anlage einer neuen, gebündelten Zufahrt mit einer Linksabbiegerspur in Gegenlage des Mittelstreifens der bestehenden Zufahrt des gegenüber liegenden Verbrauchermarktes entstehen. Dabei kann die vorhandene Sperrfläche ummarkiert werden, so dass keine baulichen Erweiterungen im Straßenquerschnitt erforderlich werden.

Dieser Variante kann das ASV Dillenburg zustimmen unter folgenden Voraussetzungen:

- Um eine sichere Erschließung des Plangebietes für Fußgänger zu gewährleisten, ist der vorhandene Gehweg in geeigneter Weise mit dem Gehweg an der Mainzer Straße zu verbinden.
- Die derzeit vorhandene Zufahrt von der Mainzer Straße auf Höhe des Flurstückes 21/1 ist zu schließen.
- Die Stadt Limburg hat beim ASV Dillenburg eine Verlegung der Ortsdurchfahrt bis auf Höhe der Zufahrt zum gegenüberliegenden Verbrauchermarkt zu beantragen. Somit würde der Zufahrtsbereich künftig innerhalb der Ortsdurchfahrt liegen.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Limburg einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt beim Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg eingereicht.

6.2 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die bestehenden Versorgungsanlagen. Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Kanal in der Rudolf-Dietz-Straße. Der Anschluss erfolgt über das Grundstück Flur 23, Flurstück 29/3, welches im Besitz des Vorhabensträgers ist.

7. Altlasten / Altablagerungen

Der Stadt Limburg liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen oder Altlasten in diesem Bereich vor.

Der Planbereich wurde schon immer als Grünland genutzt. Daher sind auf dem Grundstück keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten.

8. Artenschutz

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nun vorliegt. Für die Fledermäuse liegen keine direkten Hinweise auf das Vorkommen vor, jedoch befinden sich innerhalb des Plangebietes einzelne Strukturen, die Quartierfunktionen für diese Artengruppe übernehmen könnten:

1. ein alter Halbstammobstbaum mit ausgehöhltem Stamm
2. ein Obstbaum mit einer Spechthöhle

Zur Minimierung der Eingriffswirksamkeit soll im Vorfeld zu Rodungen Fledermauskästen aufgehängt werden. Weiterhin soll die Rodung der Höhlenbäume nur zwischen dem 01. Dezember und 28. Februar stattfinden.

Zur Minimierung der Eingriffswirksamkeit auf die potentiell betroffenen Arten der Avi-Fauna sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Gehölzrodungen nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.
2. Als Ersatz sind Neupflanzungen von Obstbäumen auf der Freifläche innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.
3. Erhalt eines wertvollen Obstbaumes.
4. Streuobstneuanlage als Habitatersatz (bereits als Ersatzmaßnahme festgesetzt) sowie
5. Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter als vorlaufende CEF-Maßnahme (5 artenspezifische Nistkästen).

Ausnahmen von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie sog. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung, insbesondere der Anbindung an die Bundesstraße B 417 einschließlich der Ummarkierungsarbeiten auf der B 417, trägt der Vorhabensträger. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.

10. Flächenbilanz

Ausweisung	Fläche m²	Fläche %
Gemischte Baufläche	5.230 m ²	75,8 %
Straßenverkehrsfläche	1.350 m ²	19,6 %
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerstraße, Fußgänger, Radfahrer	320 m ²	4,6 %
Gesamt	6.900 m²	100 %