



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Nördlich der Kapellenstraße, 4. Änderung“

**der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn,
Stadtteil Offheim**

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans Verfahren nach § 13a BauGB

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum
Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW
M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: März 2026

Stadtentwicklungsamt
Dipl.-Geogr. Eva Struhalla
Über der Lahn 1
65549 Limburg

Leiter Stadtplanung:
Herr Lehrmann
Sachbearbeiterin:
Frau Blum

Verfahrensstand:
Entwurf zur Beteiligung gem.
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Veranlassung und Planerfordernis	1
1.2	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Aktuelle Nutzung im Plangebiet.....	4
1.4	Geplante Änderungen der städtebaulichen Parameter	5
1.5	Berücksichtigung der Potentialanalyse für Gewerbegebiete	5
1.6	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	6
2	Übergeordnete Planungen.....	8
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	8
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg (2011).....	8
2.3	Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn	9
2.4	Rechtswirksamer Bebauungsplan	10
3	Festsetzungen	10
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (Zeichnerische Festsetzung).....	11
3.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
3.2.1	Nutzungsbeschränkungen im GE (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	11
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	12
3.2.3	Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
3.3	Grünordnerische Festsetzungen	13
3.3.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
3.4	Pflanzliste.....	14
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	14
3.6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	15
4	Verkehrerschließung.....	16
4.1	Individualverkehr und ÖPNV	16
5	Ver- und Entsorgung, Brandschutz	16
5.1	Müllentsorgung.....	16
5.2	Stromversorgung.....	16
5.3	Brandschutz	16
6	Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände	16
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	16
6.2	Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotope	17
6.3	Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit	17

7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	22
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	22
7.2	Wasserschutzgebiete	22
7.3	Starkregen	23
7.4	Wasserversorgung	24
7.5	Abwasserentsorgung.....	24
8	Kampfmittel	24
9	Altlasten, Bergbau	24
10	Immissionsschutz	24
11	Denkmalschutz	24
11.1	Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmäler	24
12	Sonstige Infrastruktur	25
13	Bodenordnung	25
14	Flächenbilanz	25
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild Betriebsgelände, Quelle: Albert Weil AG.....	1
Abb. 2:	Lage/Geltungsbereich des Plangebiets, Quelle: Geodaten Hessen, gds.hessen.de, 2026	3
Abb. 3:	Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026	3
Abb. 4:	Bestandsplan AW Gelände Offheim, Quelle: Vermessungsbüro Büttner, 02/2024	4
Abb. 5:	Übersicht der geplanten Änderungen der städtebaulichen Parameter, Kraus 2026...	5
Abb. 6:	Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (roter Kreis).....	8
Abb. 7:	Darstellung des Plangebietes im Gesamtflächennutzungsplan, Quelle: Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2011	9
Abb. 8:	Ausschnitt Landschaftsplan Karte „Biotop und Nutzungstypen“ mit Plangebiet (rot), Quelle: Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2013	9
Abb. 9:	Ausschnitt Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“, Rechtskraft am 24.11.2008	10
Abb. 10:	Nest auf der Trägerkonstruktion der offenen Lagerhalle, Quelle: Kraus, 2026.....	20
Abb. 11:	Turmfalkennistkasten an der Fassade einer Lagerhalle, Quelle: Kraus, 2026	21
Abb. 12:	Taubenruheplätze mit Verkotung der Umgebung, keine Nester auf dem Betriebsgelände, Quelle: Kraus, 2025	22
Abb. 13:	Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte mit Plangebiet (rot), Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2026.....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensverlauf.....	7
Tabelle 2:	Artenliste der nachgewiesenen Vögel im Geltungsbereich, Kraus 2026	20
Tabelle 3:	Flächenbilanz.....	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planerfordernis

Im Gewerbegebiet „Nördlich der Kapellenstraße“ (Gemarkung Limburg, Flur 16, Flurstücke 118/5, 121/1, 125/1 und 127/1) befindet sich seit rund zehn Jahren der Firmensitz der Unternehmensgruppe Albert Weil. Zur Unternehmensgruppe gehören verschiedene Sparten, darunter Bauunternehmung, Dienstleistungsbetriebe, Immobilien- und Projektentwicklung sowie der Industriebauservice. Der Standort dient als zentraler Unternehmenssitz und umfasst u.a. Büro- und Verwaltungsgebäude, Werkstatt- und Lagerflächen sowie Betriebs- und Abstellflächen für Fahrzeuge und Geräte sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher.



Abb. 1: Luftbild Betriebsgelände, Quelle: Albert Weil AG

Aufgrund des kontinuierlichen Unternehmenswachstums und der damit verbundenen steigenden Anforderungen an Flächen für Verwaltung, Werkstatt, Lager und betriebliche Logistik besteht ein Bedarf zur funktionalen Optimierung und Weiterentwicklung der Flächennutzung auf dem bestehenden Betriebsareal.

Das Betriebsgelände ist über die Albert-Weil-Straße sowie die Hannelore-Hingott-Straße erschlossen.

Für das Plangebiet gelten derzeit mehrere Bebauungspläne. Grundlage bildet der Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“ aus dem Jahr 2008. Dieser wurde in Teilbereichen durch die Bebauungspläne „Nördlich der Kapellenstraße, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2012 sowie „Nördlich der Kapellenstraße, 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 31.01.2018, überlagert und angepasst. Da die Änderungen jeweils nur Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans betreffen, gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne im Plangebiet derzeit überlagernd.

Die festgesetzten städtebaulichen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes nur eingeschränkt zu. Zur Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Kapellenstraße“ ist die städtebauliche Nachverdichtung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes durch Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des

Unternehmensstandortes geschaffen. Zugleich wird die Grundlage für eine betriebliche Weiterentwicklung, einschließlich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie einer möglichen Erhöhung der Mitarbeiterzahlen, geschaffen.

Planerfordernis

Für das Plangebiet gelten derzeit der Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“ (2008) sowie die Teiländerungen „Nördlich der Kapellenstraße, 1. Änderung“ (2012) und „Nördlich der Kapellenstraße, 3. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 31.01.2018), deren Festsetzungen im Plangebiet teilweise überlagernd gelten.

Im Rahmen der Planänderung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen, durch Vergrößerung der Baufenster um 2 m, erweitert sowie die zulässige Grundflächenzahl auf 1,0 angehoben werden, um eine effizientere Nutzung der bereits gewerblich genutzten Flächen zu ermöglichen. Gleichzeitig werden grünordnerische Maßnahmen, insbesondere Dachbegrünung sowie der Erhalt und Neupflanzung von heimischen Einzelbäumen, festgesetzt, um mögliche Auswirkungen der erhöhten baulichen Ausnutzung zu mindern.

Darüber hinaus wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von bislang 12 m auf künftig 15 m angehoben, um betriebliche Erweiterungen und Aufstockungen innerhalb des bestehenden Betriebsstandortes zu ermöglichen. Für betriebsbedingt erforderliche Anlagen, insbesondere Salz- bzw. Streusalzsilos sowie notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen, kann die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes geschaffen, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Planung entspricht damit den Zielsetzungen der Nachverdichtungsstrategie der Stadt Limburg, vorhandene Gewerbeflächen effizienter zu nutzen und betriebliche Entwicklungen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

1.2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Limburg, Flur 16, befindet sich im Gewerbegebiet südöstlich des Stadtteils Offheim. Es umfasst eine Fläche von 25.334 m², die sich aus dem plangegenständlichen Flurstücken 118/5, 121/1, 125/1 und 127/1 zusammensetzt.

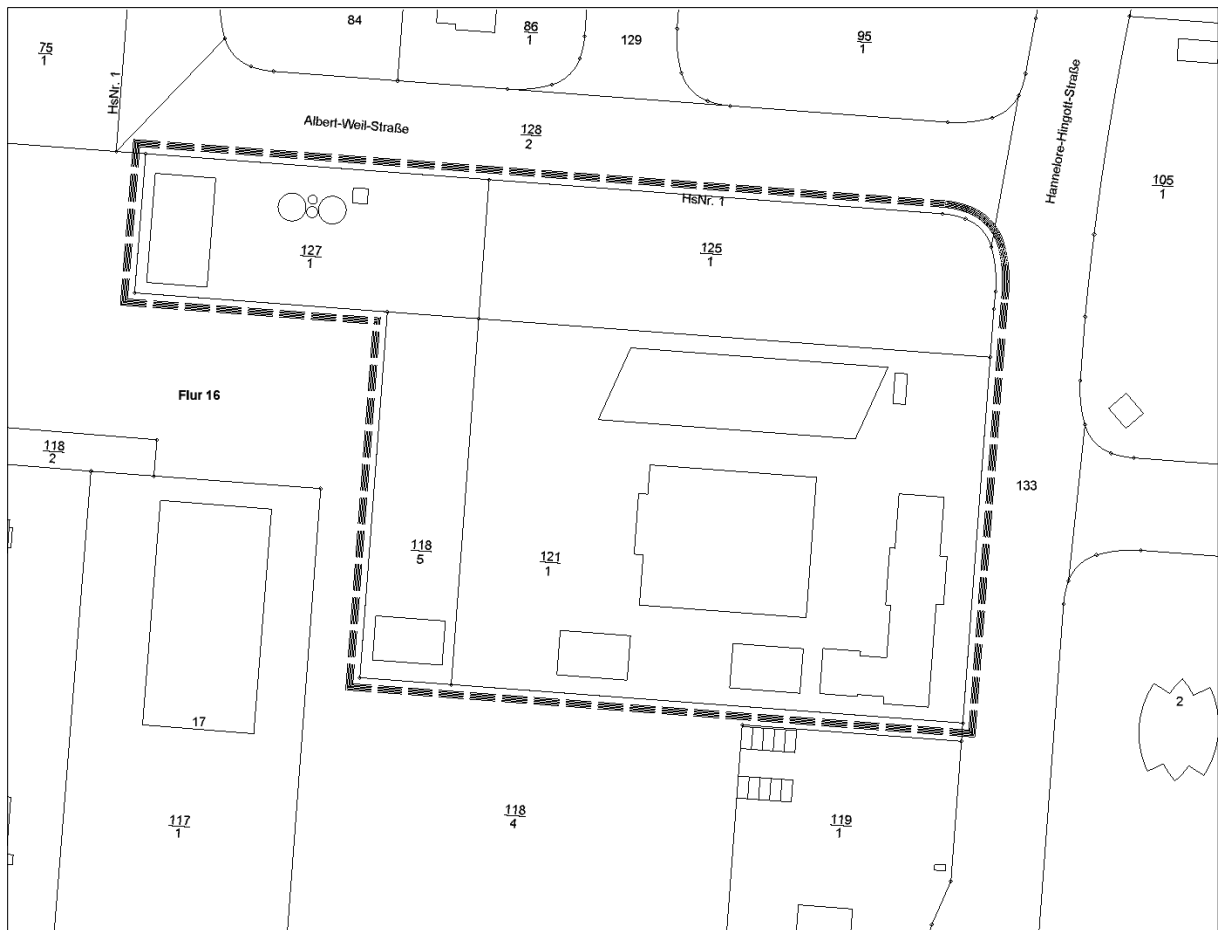


Abb. 2: Lage/Geltungsbereich des Plangebiets, Quelle: Geodaten Hessen, gds.hessen.de, 2026



Abb. 3: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- nördlich von der Albert-Weil-Straße (Flst. 128/2),
- östlich durch die Hannelore-Hingott-Straße (Flst. 133),
- südlich und westlich durch die Grenze des Flurstücks 118/4 (Grünflächen/Regenrückhaltebecken) und 119/1 (Gewerbegrundstück).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebiets „Nördlich der Kapellenstraße“, das planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“ (2008) sowie dessen Teiländerungen „1. Änderung“ (2012) und „3. Änderung“ (2018) geprägt ist. Das Betriebsgelände ist über die Albert-Weil-Straße und die Hannelore-Hingott-Straße erschlossen und über die Kapellenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesstraßen B49 und B54 angebunden.

1.3 Aktuelle Nutzung im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich seit über zehn Jahren die Büro- und Betriebsgebäude sowie das Firmengelände der Unternehmensgruppe Albert Weil. Der Standort wird als zentraler Unternehmenssitz genutzt und umfasst Büro- und Verwaltungsgebäude, Werkstatt- und Lagerflächen sowie Betriebs- und Abstellflächen für Fahrzeuge und Geräte.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend baulich genutzt und weist einen hohen Anteil befestigter Betriebs- und Erschließungsflächen auf. Die geplanten Anpassungen erfolgen somit innerhalb eines bestehenden Gewerbebestandes und stellen eine Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung dar.

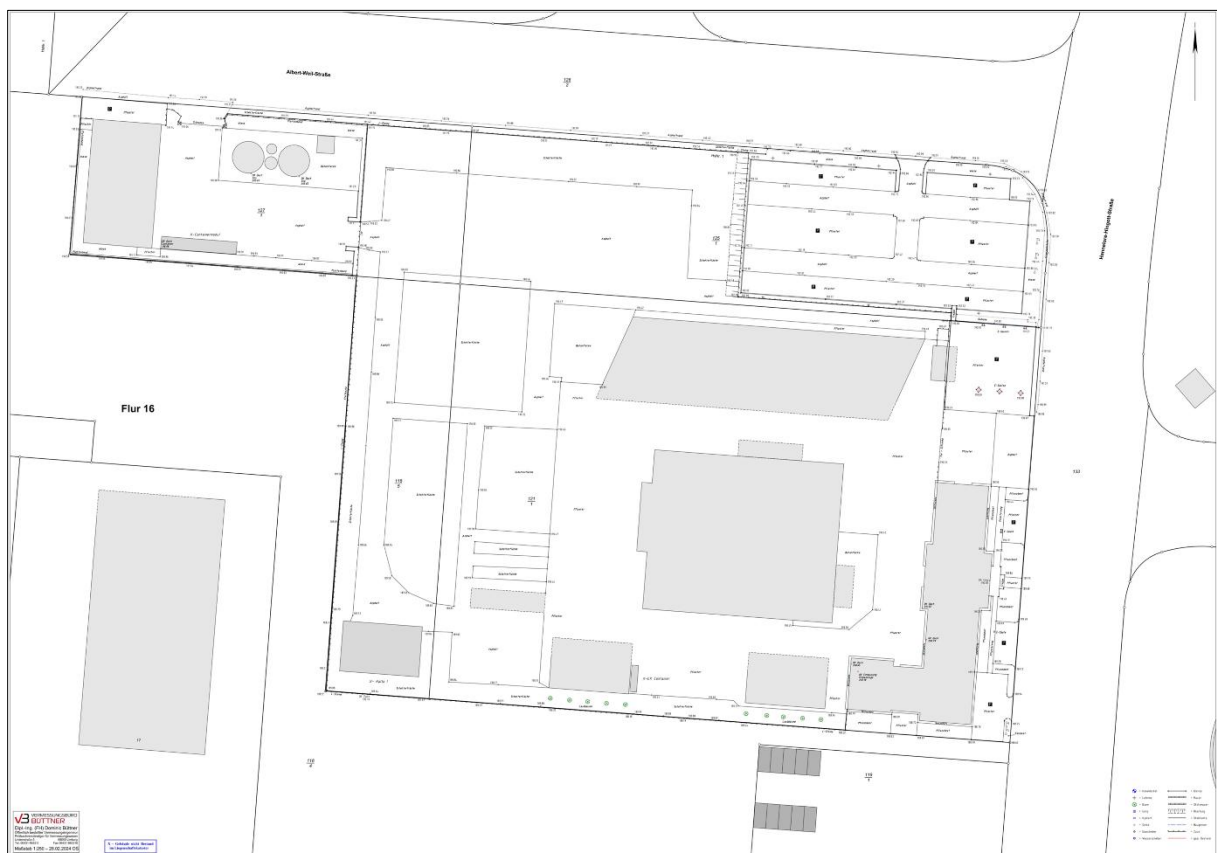


Abb. 4: Bestandsplan AW Gelände Offheim, Quelle: Vermessungsbüro Büttner, 02/2024

Aufgrund der betrieblichen Entwicklung und der steigenden Anforderungen an Logistik-, Lager- und Verwaltungsflächen werden die Betriebsflächen regelmäßig an die betrieblichen Abläufe angepasst und umstrukturiert. Vor dem Hintergrund der weiteren Expansion des Unternehmens ist zunächst vorgesehen, den bestehenden Bürotrakt durch eine Aufstockung zu erweitern, zusätzliche Lager- und Betriebsflächen auf dem Betriebsgelände zu schaffen und das Werkstattgebäude um einen Anbau zu ergänzen.

1.4 Geplante Änderungen der städtebaulichen Parameter

Geplante Änderungen	Bewertung	Empfehlung Nachverdichtungsstrategie Nachverdichtungspotenzialen in Gewerbegebieten“ (firu Koblenz GmbH, 2025)
Anpassung der Gebäudehöhe von 12 auf 15 - 16 m	Moderate Nachverdichtung (Aufstockung Bürotrakt) und Voraussetzung für den Silobau (Streusalz)	ja (Punkt 4.4.5 Aufstockung von Bürogebäuden)
Anpassung der GRZ I/II von 0,8 auf 1,0	Möglichkeit zur Vollversiegelung unter gleichzeitiger Festsetzung von Dachbegrünung und Anpflanzung/Erhalt von Einzelbäumen sowie der Festsetzung einer 600 m ² privaten Grünfläche zum Ausgleich der negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt, Flora und Fauna sowie das Klima	ja (Punkt 4.4.1 Überbauung von Freiflächen durch Erhöhung der GRZ)
Ausweitung der Baufenster in Teilbereichen um 2 m auf 3 m Grenzabstand, außer entlang von Erschließungsstraßen und privaten Grünflächen	Keine städtebaulichen Auswirkungen	ja (Punkt 4.4.1 Überbauung von Freiflächen durch Ausweitung des Baufensters)
Zulässigkeit von solarer Strahlungsenergie an Fassaden	Öffentliches Interesse	Nicht thematisiert

Abb. 5: Übersicht der geplanten Änderungen der städtebaulichen Parameter, Kraus 2026

1.5 Berücksichtigung der Potentialanalyse für Gewerbegebiete

Die Änderung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Vorgaben der „Städtebaulichen Analyse zu Nachverdichtungspotenzialen in Gewerbegebieten“ (firu Koblenz GmbH, 2025). Diese schlägt als Maßnahme der Nachverdichtung unter anderem eine Erhöhung der GRZ auf z.B. 0,9 vor, wobei sich diese Erhöhung auf das gesamte Betrachtungsgebiet bezieht. Eine Erhöhung auf 1,0 in Teilbereichen wird dabei nicht ausgeschlossen.

Des Weiteren geht die Analyse in ihrer Betrachtung von einer dauerhaften bzw. unveränderten Nutzung des Grundstücks aus und unterteilt dieses dafür in die statischen Komponenten Gebäude und Freiflächen. Unberücksichtigt bleiben in der Analyse solche Unternehmen, die sich

im stetigen Wandel befinden und auf eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen angewiesen sind.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebietes ist jedoch durch die dynamischen Anforderungen eines gewerblichen Betriebsstandortes geprägt, was eine einzelfallbezogene Betrachtung notwendig macht. Die Unternehmensgruppe Albert Weil unterliegt einem kontinuierlichen Wandel, insbesondere in Bezug auf betriebliche Abläufe, Logistik, Lagerstrukturen sowie Flächenanforderungen. Diese Entwicklungen erfordern ein hohes Maß an Flexibilität in der Flächennutzung, das durch die Potenzialanalyse nur eingeschränkt abgebildet wird.

Die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 1,0 dient daher der Schaffung eines ausreichend großen planungsrechtlichen Rahmens, um diese betrieblichen Anpassungsprozesse auch künftig ohne wiederkehrende planungsrechtliche Änderungen zu ermöglichen. Die Festsetzung der GRZ 1,0 stellt dabei einen „Worst-Case-Rahmen“ dar, der die maximal mögliche Flächenausnutzung abbildet, ohne dass diese vollständig ausgeschöpft werden muss.

Gleichzeitig gibt es erstmalig für dieses Gewerbegebiet die Festsetzung einer privaten Grünfläche innerhalb der GE-Fläche des Plangebietes. Diese 600 m² private Grünflächen sind nicht Teil der GRZ-Berechnung sondern eine separate Flächenausweisung was zur Folge hat, dass trotz einer GRZ von 1,0 das Plangebiet nicht vollständig versiegelt werden kann.

Ziel ist es, dem bestehenden Unternehmen die notwendige Flexibilität zur funktionalen Weiterentwicklung innerhalb des bereits vollständig erschlossenen und genutzten Standortes zu geben. Damit wird zugleich dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen und eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich vermieden.

1.6 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und umfasst ausschließlich bereits baulich genutzte gewerbliche Flächen. Ziel der Planung ist die Nachverdichtung und maßvolle Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes. Eine Erweiterung in den Außenbereich erfolgt nicht.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 24.734 m². Damit liegt die Planung über dem Schwellenwert von 20.000 m² und unterhalb von 70.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien durchgeführt. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist daher zulässig. Der Nachweis der Vorprüfung ist den Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Daher wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,

- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange bleiben hiervon unberührt und werden im Rahmen der Planung geprüft.

Mit dem Eigentümer wird ein separater städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, um die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sicherzustellen.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	15.06.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Rechtskraft erlangt durch öffentliche Bekanntmachung	

Tabelle 1: Verfahrensverlauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg an der Lahn hat am 15.06.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenstraße, 4. Änderung“ gem. § 13a BauGB und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungen erfolgen gem. § 5 der Hauptsatzung, der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, durch Abdruck in der Tageszeitung „Nassauische Neue Presse“.

Die Stadt Limburg hat den Zeitraum der öffentlichen Auslegung um eine Woche über die gesetzlich vorgesehene Mindestfrist hinaus auf insgesamt fünf Wochen verlängert, um die in diesem Zeitraum liegenden Ferien zu berücksichtigen. Darüber hinaus erfolgt die Bereitstellung der Unterlagen digital, sodass die Einsichtnahme während des gesamten Auslegungszeitraums, auch an Wochenenden, Feiertagen und während der Ferien uneingeschränkt möglich ist. Über diese Verlängerung hinaus bestand kein sachlicher Anlass, den Auslegungszeitraum weiter auszudehnen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.

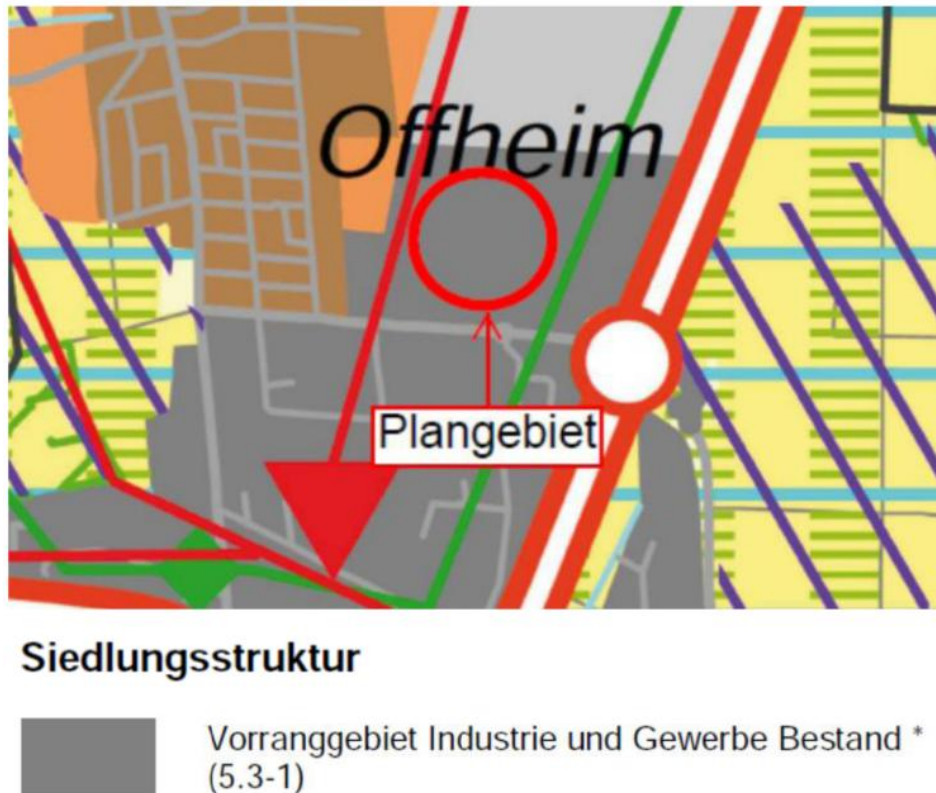
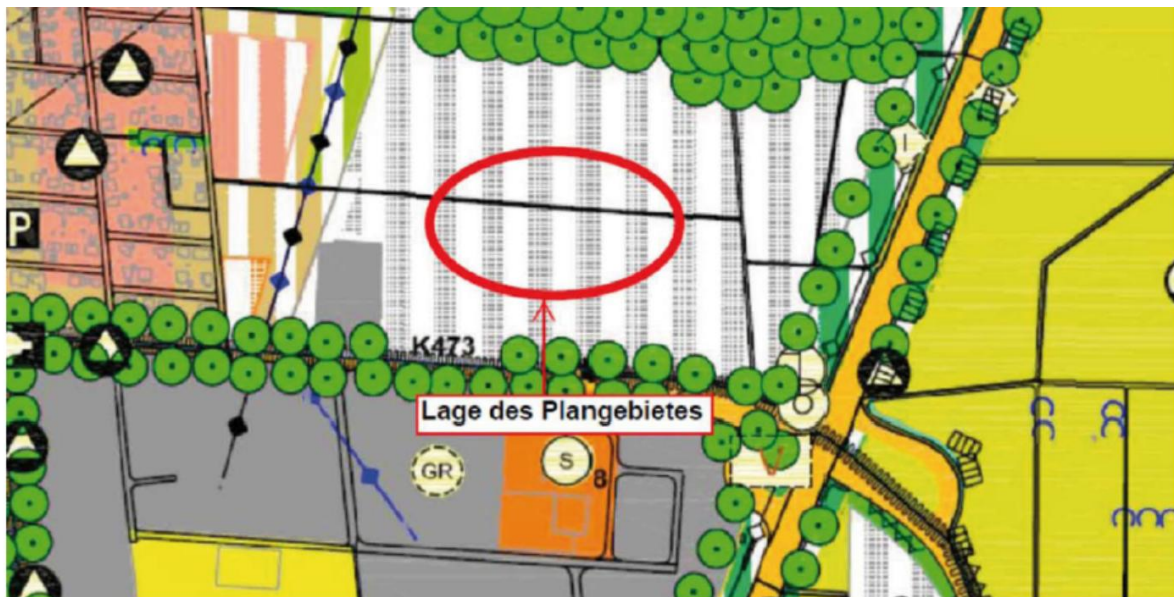


Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (roter Kreis)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen und Zielen des Raumordnungsplanes.

2.2 Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg (2011)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung.



geplant



Gewerbliche Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Abb. 7: Darstellung des Plangebietes im Gesamtflächennutzungsplan, Quelle: Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2011

Der rechtsgültige Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 24.03.2011 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig, da die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

2.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Der Landschaftsplan der Stadt Limburg (2013) stellt in der Karte „Biotop und Nutzungstypen“ das Plangebiet als „Ackerland“ (A) dar. Diese Darstellung entspricht jedoch nicht mehr der heutigen Situation. Das Gebiet ist bereits seit dem Jahr 2008 durch den Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“ planungsrechtlich als Gewerbegebiet überplant. Das Plangebiet ist heute vollständig gewerblich genutzt und baulich entwickelt.

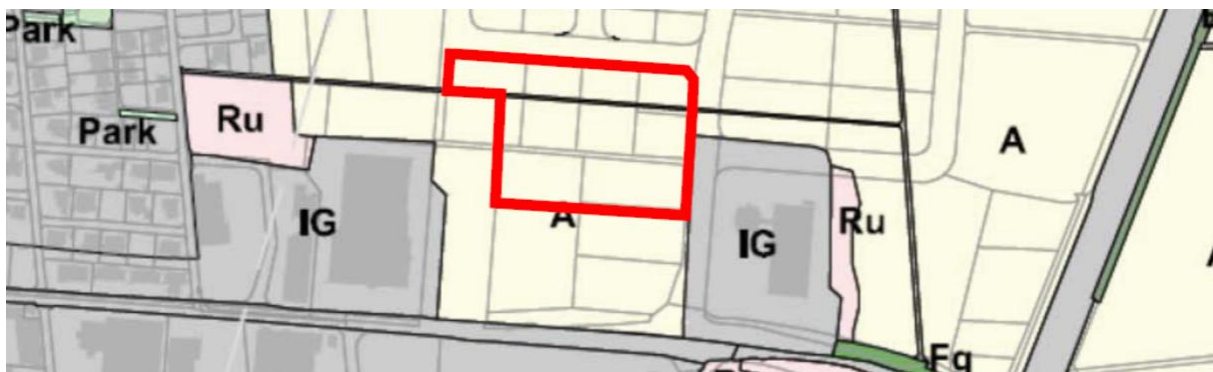


Abb. 8: Ausschnitt Landschaftsplan Karte „Biotop und Nutzungstypen“ mit Plangebiet (rot), Quelle: Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2013

2.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan



Abb. 9: Ausschnitt Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“, Rechtskraft am 24.11.2008

Der Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“ erlangte am 24.11.2008 Rechtskraft und setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. In den darauffolgenden Jahren wurden mehrere Änderungen vorgenommen. Für das vorliegende Plangebiet sind insbesondere die Bebauungspläne „Nördlich der Kapellenstraße, 1. Änderung“ (12.03.2013) sowie „Nördlich der Kapellenstraße, 3. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 31.01.2018) relevant.

Die Änderungen betrafen überwiegend angrenzende Teilbereiche des ursprünglichen Plangebiets. Dabei wurden insbesondere Grünflächen überplant sowie die Grundstückszuschnitte und Erschließungsstrukturen innerhalb des Gewerbegebiets angepasst.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Kapellenstraße“ werden die bestehenden Festsetzungen im Grundsatz beibehalten und lediglich in Teilbereichen angepasst. Die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne werden, soweit sie das Plangebiet betreffen und der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen, übernommen und fortgeführt.

3 Festsetzungen

Um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des gewerblichen Betriebsgeländes zu bewirken, werden durch die 4. (Teil-)Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Kapellenstraße“ die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen. Insbesondere werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche geändert sowie die zulässige Gebäudehöhe angepasst.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe baulicher Anlagen sowie zu Nutzungsbeschränkungen und grünordnerischen Maßnahmen getroffen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden überwiegend zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend werden textliche Festsetzungen getroffen, um die zulässigen Nutzungen zu konkretisieren, die Höhenentwicklung zu steuern sowie Maßnahmen zur Begrünung und Gestaltung des Gewerbegebietes zu sichern.

Die Festsetzungen dienen der geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Zeichnerische Festsetzung)

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in der Planzeichnung festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird entsprechend der bisherigen Planung beibehalten.

Die Grundflächenzahl wird von bislang 0,8 auf 1,0 erhöht. Das Plangebiet ist bereits weitgehend baulich genutzt und durch gewerbliche Betriebs- und Lagerflächen geprägt. Vor dem Hintergrund der ständigen betrieblichen Entwicklung ist eine Anpassung der Flächenstruktur innerhalb des Betriebsgeländes erforderlich. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglicht eine flexiblere Anordnung von Gebäuden, Lagerflächen und betrieblichen Funktionsflächen sowie die Anpassung an veränderte logistische Anforderungen. Damit wird die Funktionsfähigkeit und Weiterentwicklung des bestehenden Unternehmensstandortes gesichert.

Die Geschossflächenzahl wird unverändert aus der bisherigen Planung übernommen. Dadurch bleibt der bisherige städtebauliche Rahmen der baulichen Ausnutzung grundsätzlich erhalten.

Auch die abweichende Bauweise wird aus der bestehenden Planung übernommen. Sie ermöglicht Gebäudelängen über 50 m bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung und trägt den Anforderungen großflächiger gewerblicher Betriebsgebäude Rechnung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schaffen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes und ermöglichen eine effizientere Nutzung bereits gewerblich genutzter Flächen. Dies entspricht den Zielsetzungen der Nachverdichtungsstrategie der Stadt Limburg, bestehende Gewerbebestände weiterzuentwickeln und Flächen im Außenbereich zu schonen.

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Nutzungsbeschränkungen im GE (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Textfestsetzung 1.1

Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten, Sexshops und solche Betriebe unzulässig, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger- Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen. Unzulässig sind ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im GE produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen. Großhandel ist ausnahmsweise zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 1.1

Die Festsetzung dient der Sicherung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Vergnügungstätten sowie Betriebe mit sexuellem Bezug werden ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Nutzungscharakter des Gewerbegebietes widersprechen und zu Nutzungskonflikten führen können.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen typischerweise in Misch oder Sondergebieten vorgesehen sind und im vorliegenden Gewerbegebiet zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzung führen können.

Verkaufsflächen werden auf die Selbstvermarktung der im Gebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe beschränkt. Dadurch wird verhindert, dass sich Einzelhandelsnutzungen entwickeln, die den gewerblichen Charakter des Gebietes verändern oder zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen führen. Großhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, da dieser typischerweise mit gewerblichen Nutzungen vereinbar ist.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Textfestsetzung 2.1

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb des Baufensters als max. Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird im Mittel der Gebäudeeckpunkte über dem natürlichen Gelände gemessen. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes, der untere Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Textfestsetzung 2.2

Salz-/Silos, notwendige Aufzugsüberfahrten sowie untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.

Begründung zu den Textfestsetzung 2.1 – 2.2

Die Festsetzung dient der Steuerung der baulichen Entwicklung im Gewerbegebiet und sichert eine geordnete Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes. Gleichzeitig wird damit eine angemessene bauliche Ausnutzung (Nachverdichtung) der Grundstücke ermöglicht und den betrieblichen Anforderungen des bestehenden Unternehmensstandortes Rechnung getragen.

Die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungen und Aufstockungen bestehender Gebäude. Die Regelung zur Messweise der Gebäudehöhe stellt eine einheitliche und nachvollziehbare Ermittlung der Gebäudehöhe sicher. Sie orientiert sich an den zulässigen Gebäudehöhen der unmittelbar angrenzenden Flächen entlang der Hannelore-Hingott-Straße.

Für betriebsbedingt erforderliche Anlagen wie Salzsilos, Aufzugsüberfahrten oder untergeordnete gebäudetechnische Anlagen wird eine geringfügige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Dadurch können notwendige technische Einrichtungen umgesetzt werden.

3.2.3 Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung 3.1

Im GE ist der Bau einer Zisterne o. Rigole vorzunehmen.

Begründung zur Textfestsetzung 3.1

Die Festsetzung dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes und trägt zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme bei.

Durch die Anlage von Zisternen oder Rigolen wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt und der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser reduziert.

Innerhalb des Plangebietes wurden vom Eigentümer bereits eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 50.000 l sowie eine Rigole mit einem Volumen von 500 m³ errichtet. Die Festsetzung stellt sicher, dass auch bei zukünftigen baulichen Anpassungen und Umstrukturierungen eine ausreichende Regenrückhaltung auf dem Grundstück gewährleistet bleibt.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

3.3.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung 1.1

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind naturnah zu gestalten.

Textfestsetzung 1.2

Mindestens 60 % der Dachflächen von Büro und Verwaltungsgebäuden sind dauerhaft und extensiv zu begrünen.

Begründung zu den Textfestsetzung 1.1 – 1.2

Die Festsetzungen zur Begrünung dienen der Sicherung von Vegetationsflächen sowie der Verbesserung der ökologischen und klimatischen Funktionen innerhalb des Gewerbegebietes.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen überwiegend innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen. Dort sind Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Einzelbäume sowie zur Neupflanzung von Bäumen vorgesehen. Die zeichnerischen Festsetzungen strukturieren das Plangebiet räumlich und leisten einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

Die naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ergänzt diese Maßnahmen und trägt zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Entwicklung von Vegetationsflächen innerhalb des Gewerbegebietes bei.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden dient insbesondere dem Ausgleich möglicher Auswirkungen der erhöhten Grundflächenzahl. Dachbegrünungen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt innerhalb des Plangebietes bei.

Textfestsetzung 1.3

Im GE ist bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen pro 6 Stellplätze mindestens ein Baum unter Verwendung der in der Pflanzliste genannten Baumarten anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Drainpflaster) herzustellen, sofern hierdurch keine Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten ist.

Bäume zum Erhalt sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen können auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Stellplatzbäume angerechnet werden, sofern sie den Anforderungen der Pflanzliste entsprechen und dauerhaft erhalten werden.

Begründung zur Textfestsetzung 1.3

Die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen dienen der Verbesserung des Mikroklimas und der gestalterischen Einbindung der Stellplatzflächen in das Gewerbegebiet. Die Pflanzung von Bäumen trägt zur Beschattung der versiegelten Flächen bei.

Die Herstellung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise unterstützt die Versickerung von Niederschlagswasser und mindert die Auswirkungen der Versiegelung.

Vorhandene sowie neu anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen können auf die erforderliche Anzahl der Stellplatzbäume angerechnet werden. Dadurch wird eine flexible Anordnung der Stellplatzflächen ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass vorhandene Baumstandorte bei zukünftigen Anpassungen der betrieblichen Abläufe oder einer Neuordnung der Stellplätze möglichst erhalten bleiben.

3.4 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

<u>deutscher Name</u>	<u>botanischer Name</u>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

<u>deutscher Name</u>	<u>botanischer Name</u>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Qualität: Großkronige Bäume: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18.

Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von durchschnittlich 1,5 - 2,5 m vorzusehen.

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 - 125 cm.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Textfestsetzung:

Dachgestaltung

Die Dacheindeckungen sind in Braun-, Grau-, Anthrazit- und Rottönen oder in Schwarz zu halten. Stark glänzende oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie bleibt davon unberührt.

Begründung zur Textfestsetzung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Sicherung eines einheitlichen und zurückhaltenden Erscheinungsbildes innerhalb des Gewerbegebietes. Durch die Beschränkung auf gedeckte Farbtöne wird eine harmonische Einbindung der Gebäude in das Umfeld erreicht und eine störende Fernwirkung vermieden.

Die Unzulässigkeit stark glänzender oder glasierter Dacheindeckungen soll Reflexionen und Blendwirkungen vermeiden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie bleibt hiervon unberührt, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Textfestsetzung:

Fassaden

Im GE ist bei der Fassadengestaltung darauf zu achten, dass Intensivfarben und stark glänzende oder reflektierende Fassaden nur untergeordnet eingesetzt werden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie bleibt davon unberührt.

Begründung zur Textfestsetzung

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung dient der Sicherung eines geordneten und zurückhaltenden Erscheinungsbildes innerhalb des Gewerbegebietes. Durch die Begrenzung von Intensivfarben sowie stark glänzenden oder reflektierenden Fassadenflächen sollen störende Fernwirkungen und Blendwirkungen vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie bleibt hiervon unberührt, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

3.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen „6, 7 und 8 Limburg“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.01.1995 (StAnz. 8/95, S. 628) sowie der Änderungsverordnung vom 12.05.1998 (StAnz. 32/98, S. 2458) sind zu beachten. Zudem liegt das Plangebiet in der nicht ausweisbaren und ggf. durch Einzelmaßnahmen zu schützenden weiteren Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Brunnen „1 bis 3 Limburg“.

2. Bodendenkmäler:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3. Artenschutz:

Rodung/Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen, Bau- und Rodungsfeldfreimachungen und Abbruchtätigkeiten lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. §39 BNatSchG bei der Verwendung von (Mast-)Leuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und PKW-Stellplätze erlaubt. Ausgenommen sind davon Bereiche, die aus Sicherheitsgründen eine andere Ausleuchtung bedingen.

4 Verkehrserschließung

4.1 Individualverkehr und ÖPNV

Das Plangebiet wird über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Über die Kapellenstraße ist der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz (Bundesstraße 49/54/A3) möglich. Eine Bushaltestelle „Hannelore-Hingott-Straße Süd“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Firmengeländes. Die Stadtlinie LM-24 verkehrt im 10/20-Minuten-Takt zwischen 5.30 Uhr und 21.00 Uhr zum ZOB (Zentralem Omnibus-Bahnhof). Von dort aus schließen sich die regionalen und überregionalen Verbindungen mit Bus und Bahn an. Die fußläufige Anbindung ist durch den fehlenden Ausbau von Gehwegen eingeschränkt; jedoch sichert das Radwegenetz der Stadt Limburg eine gute Anbindung ins Plangebiet.

5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

5.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist über die Erschließungsstraßen sichergestellt.

5.2 Stromversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Stromversorgung im Plangebiet über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

5.3 Brandschutz

Im Bestand sind in ausreichendem Abstand zur bestehenden Bebauung Hydranten zur Brandbekämpfung vorhanden, sodass die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt ist. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Gebäude für Löschfahrzeuge und Rettungskräfte problemlos zu erreichen sind.

6 Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Unabhängig hiervon sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanverfahren festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vollständig umgesetzt, sodass keine offenen Kompensationsverpflichtungen bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gezielt Maßnahmen zur Minderung und zum funktionalen Ausgleich der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die Sicherung und Ergänzung von Baumpflanzungen, die verpflichtende Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe werden damit im Sinne einer standortbezogenen Lösung unmittelbar vor Ort berücksichtigt. Eine Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen in externe Flächen ist nicht erforderlich.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich trotz erhöhter baulicher Ausnutzung keine Verschlechterung der ökologischen Situation ergibt, sondern vielmehr eine qualitative Verbesserung der grünordnerischen und klimatischen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes erfolgt.

6.2 Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG. Die als gesetzlich geschütztes Biotop zu wertende Baumallee entlang der Hannelore-Hingott-Straße wird von der B-Plan-Änderung nicht berührt.

6.3 Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit

Die Änderungen des Bebauungsplans ermöglichen eine nachhaltige und funktionale Entwicklung des bestehenden Firmengeländes der Albert Weil Unternehmensgruppe. Dies wird über eine angepasste Grundflächenzahl sowie die Steuerung der überbaubaren Flächen und der zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet. Die Auswirkungen der Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades können über die Festsetzung eines 60 %-igen Anteils einer extensiven Dachbegrünung auf dem Büro- und Verwaltungsgebäude kompensiert werden. Die Dachbegrünung bietet neben der Erhöhung der Verdunstung auch die Möglichkeit der Regenwasserrückhaltung. Die Modifizierungen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes haben keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, den Menschen/die Bevölkerung und deren Gesundheit sowie den Artenschutz gegenüber der bestehenden Situation.

Grünordnerische Festsetzungen und Bewertung der Auswirkungen der Planänderung

Das Naturschutzpotential der Planfläche ist lage- und nutzungsbedingt gering. Das Gebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und ist durch die Nutzung als Gewerbestandort bereits weitgehend baulich entwickelt. Große Teile des Plangebietes bestehen aus versiegelten Flächen in Form von Gebäuden, Zufahrten, Betriebsflächen und Stellplätzen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Kapellenstraße“ wird ein vollständig entwickelter Gewerbestandort überplant. Die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne enthalten innerhalb des nun überplanten Bereiches überwiegend allgemeine grünordnerische

Mindestanforderungen, jedoch keine differenzierten oder flächenbezogenen Festsetzungen zur Sicherung von Grünstrukturen.

Grünordnerische Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung gelten bislang folgende Regelungen:

- keine Festsetzung von privaten oder öffentlichen Grünflächen
- Verpflichtung zur Anlage von mindestens 20 % Grünfläche je Grundstück
- Pflanzgebot: 1 Baum je 100 m² Grünfläche
- Begrünung von mindestens 50 % der Grünflächen mit Sträuchern und Gehölzen
- Stellplatzbegrünung: 1 Baum je 6 Stellplätze
- Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen
- Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen

Diese Festsetzungen stellen vor allem quantitative Mindestanforderungen dar, ohne eine gezielte räumliche Steuerung der Grünstrukturen.

Grünordnerische Festsetzungen der 4. Änderung

Mit der 4. Änderung werden die bisherigen Regelungen nicht ersatzlos aufgehoben, sondern gezielt ergänzt und weiterentwickelt. Insbesondere werden erstmals konkrete und flächenbezogene Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche innerhalb des Plangebietes (ca. 600 m²)
- Erhalt vorhandener Einzelbäume sowie Festsetzung von Neupflanzungen
- Verpflichtende extensive Dachbegrünung (mind. 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden)
- Verpflichtung zur Regenrückhaltung und Versickerung (Zisternen / Rigolen)
- Fortführung der Stellplatzbegrünung und wasserdurchlässigen Bauweise
-

Diese Festsetzungen gehen über die bislang geltenden Regelungen hinaus und tragen insbesondere den heutigen Anforderungen an Klimaanpassung, Wassermanagement und mikroklimatische Verbesserung Rechnung.

Bewertung der Auswirkungen der Planänderung

Durch die Erhöhung der GRZ auf 1,0 entfällt die bisherige pauschale Verpflichtung, mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. An deren Stelle treten im Rahmen der 4. Änderung eine konkret in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche von ca. 600 m² sowie die extensive Dachbegrünung von 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Diese private Grünfläche ist nicht Bestandteil der GRZ-Berechnung, sondern als eigenständige Flächenfestsetzung gesichert. Dadurch ist gewährleistet, dass trotz einer GRZ von 1,0 keine vollständige Versiegelung des Plangebietes erfolgen kann. Innerhalb dieser Fläche werden der Erhalt vorhandener, zwischenzeitlich gepflanzter Einzelbäume sowie zusätzliche Baumpflanzungen verbindlich gesichert. Die grünordnerischen Maßnahmen werden damit nicht mehr ausschließlich über prozentuale Vorgaben geregelt, sondern räumlich konkret verortet und dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend werden weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Klimaanpassung festgesetzt. Hierzu zählen unter anderem die Begrünung von Stellplatzanlagen sowie die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Die extensive Dachbegrünung übernimmt hierbei wesentliche ökologische Funktionen der bislang geforderten Grünflächenanteile. Insbesondere werden Funktionen der Niederschlagswasserrückhaltung, mikroklimatischen Verbesserung, Minderung von Hitzeeffekten sowie die Förderung biologischer Strukturen innerhalb des Plangebietes weiterhin sichergestellt und wirken den Auswirkungen der erhöhten baulichen Ausnutzung entgegen.

Insgesamt führt die Planänderung trotz erhöhter baulicher Ausnutzbarkeit zu einer funktionalen Weiterentwicklung der grünordnerischen Festsetzungen. Die bisherigen überwiegend quantitativen Vorgaben werden durch konkret verortete und qualitativ wirksame Maßnahmen ersetzt, sodass eine ökologische Aufwertung des Standortes sowie eine Verbesserung der kleinklimatischen und wasserwirtschaftlichen Situation erreicht wird.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Änderung und Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Bebauungsplänen für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Zu beachten sind hierbei auch die sich für den Vorhabenträger aus der Umwelthaftungsrichtlinie ergebenden Konsequenzen für eventuell entstehende Umweltschäden im Sinne des Art. 5 UH-RL.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie ermittelt und auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht. Das methodische Vorgehen orientiert sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen des HMUELV (2015).

Hierzu wurde im Jahr 2025/2026 das Plangebiet begangen und die bestehenden Gebäude und Grünstrukturen im Hinblick auf vorhandene Artenvorkommen von fachkundigen Personen untersucht. Gleichzeitig wurden Gespräche mit Ortskundigen, insbesondere mit dem Bauhofleiter geführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden Lebensraumpotentiale für gebäudebrütende/ gebäudebesiedelnde Vogelarten sowie Nester in den Lagerhallen und Baustofflager festgestellt. Sämtliche Gebäude wurden unter Hilfe von Ferngläsern abgesucht und die Funde mit Digitalkameras dokumentiert. Die bestehenden Gehölze wurden nicht auf Brutstätten untersucht, da diese zum Erhalt festgesetzt werden.



Abb. 10: Nest auf der Trägerkonstruktion der offenen Lagerhalle, Quelle: Kraus, 2026

Auf dem Betriebsgelände wurden Brutstätten von folgenden gebäudebrütenden Vögel in den offenen Lagerhallen und zum Teil zwischen bzw. in den Baumaterialien festgestellt:

- Blaumeise
- Haussperling
- Turmfalke
- Straßentauben
- Hausrotschwanz

Tabelle 2: Artenliste der nachgewiesenen Vögel im Geltungsbereich, Kraus 2026

Wissenschaftlicher Artnamen	Trivialname	EHZ HE Stand 2023	Status	Schutz	RLD 2020	RLH 2023
Vögel						
Vögel im Geltungsbereich						
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	günstig	BN	b	*	*
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	günstig	BN	b	*	*
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	ungünstig	BN	s	*	*
<i>Columba livia f. domestica</i>	Straßentaube	günstig	RP		nb	nb
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	günstig	BN	b	*	*

BN = Brutnachweis, RP = Rastplatz

Nester und Brutereignisse sind in den offenen Hallen, in denen kaum menschliche Frequenz oder die Umlagerung von Materialien stattfindet. In den Hallen mit täglichen Umlagerungspro-

zessen sind keine Spuren von Vogelnestern vorhanden. Dies gilt auch für offen gelagerte Materialien, wie selten benötigte Rohre. Wenn Brutvorgänge in den Baumaterialien festgestellt werden, wird die Umlagerung bzw. Nutzung vom Bauhofleiter für die Zeit des Brutgeschehens unterbunden. An und um das Büro- und Verwaltungsgebäude konnten keine Brutstätten sowie auch keine Potentiale (Mauervorsprünge, Nischen) festgestellt werden.

Für den Turmfalken hat die Fa. Weil einen Brutkasten an eine Hallenfassade angebracht. Ein Brutnachweis kann nicht jedes Jahr erfasst werden; jedoch jedes 2. Jahr. Die Ansiedlung des Turmfalkes erfolgt durch das sich ihm bietende umliegende Jagdrevier im Bereich der reich strukturierten öffentlichen Grünflächen mit den Regenrückhaltebecken.

Die Straßentauben nutzen Gebäudeteile zur Rast. Nester wurden keine festgestellt.



Abb. 11: Turmfalkennistkasten an der Fassade einer Lagerhalle, Quelle: Kraus, 2026



Abb. 12: Taubenruheplätze mit Verkotung der Umgebung, keine Nester auf dem Betriebsgelände, Quelle: Kraus, 2025

Aufgrund von fehlenden Habitatbäumen sowie Dachböden im Untersuchungsgebiet konnte eine mögliche Inanspruchnahme und Nutzung als Winterquartiere (Fledermäuse) ausgeschlossen werden. Sommerquartiere für Fledermäuse bedürfen einer Nische, indem die weiblichen Tiere sich während der Aufzucht zurückziehen können. Diese ist an den Hallen sowie an dem Büro- und Verwaltungsgebäude nicht vorhanden.

Die Eingriffswirkungen der Bebauungsplanänderungen berühren grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG; jedoch können bei der Realisierung von Umbauvorhaben in der Brutzeit der Vögel Verbotstatbestände ausgelöst werden. Um dies zu vermeiden wird folgende Vermeidungsmaßnahme als Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Rodung/Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen, Bau-
feldfreimachungen und Abbruchtätigkeiten lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahme kann abschließend festgestellt werden, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Kapellenstraße“ keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen „6, 7 und 8 Limburg“. Die Ge- und Verbote der

Schutzgebietsverordnung vom 23.01.1995 (StAnz. 8/95, S. 628) sowie der Änderungsverordnung vom 12.05.1998 (StAnz. 32/98, S. 2458) sind zu beachten. Zudem liegt das Plangebiet in der nicht ausweisbaren und ggf. durch Einzelmaßnahmen zu schützenden weiteren Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Brunnen „1 bis 3 Limburg“.

7.3 Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit hoher Starkregengefährdung und keiner erhöhten Vulnerabilität.



Abb. 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte mit Plangebiet (rot), Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2026

Gemäß der kommunalen Fließpfadkarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet außerhalb ausgewiesener Gefährdungsbereiche. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch zwei Fließpfade ausgewiesen, die bei Starkregenereignissen der Ableitung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser dienen. Der westlich gelegene Fließpfad wird durch das bestehende Gebäude entsprechend gelenkt; das bestehende Gebäude liegt dabei innerhalb des 5 m Gefährdungsbereiches. Mittig im Plangebiet befindet sich ein weiterer Fließpfad. Beide Pfade münden in den vorhandenen Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Durch die geplante Nachverdichtung kommt es zu geringen zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes.

Es ist davon auszugehen, dass sich infolge der Planung einzelne Fließpfade sowie die Fließrichtungen oberflächiger Abflüsse punktuell verändern können. Diese Veränderungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, sodass Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke ausgeschlossen werden. Sowohl im öffentlichen Raum als auch auf privaten Flächen sind bestehende und künftig entstehende Fließpfade freizuhalten bzw. wasserwirtschaftlich so zu gestalten, dass Rückstau- und Überflutungssituationen vermieden werden.

Zur Minderung möglicher Auswirkungen durch Starkregenereignisse werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung festgesetzt. Hierzu zählt insbesondere die Verpflichtung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser über geeignete Anlagen wie Zisternen oder Rigolen. Entsprechende Rückhaltesysteme sind auf dem Betriebsgelände bereits vorhanden. Im Plangebiet befinden sich eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 50.000 l sowie eine Rigole mit einem Volumen von rund 500 m³ zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Diese Anlagen tragen bereits im Bestand zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme sowie zur Reduzierung des oberflächigen Abflusses bei.

Westlich und südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zudem Regenrückhaltebecken für das Siedlungsgebiet und zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser beitragen. Ergänzend wirken die im Bebauungsplan festgesetzten

grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die extensive Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie die naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Diese Maßnahmen fördern die Verdunstung, verbessern die Regenwasserrückhaltung und leisten damit einen Beitrag zur Anpassung an Starkregenereignisse.

Es ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf nachgelagerte Grundstücke entstehen. Die Berücksichtigung von Starkregenereignissen hat im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Objektschutzbezogene Maßnahmen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer individuellen Projektplanung.

7.4 Wasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

7.5 Abwasserentsorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Abwasserentsorgung des Plangebietes über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

8 Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als Bombenabwurfgebiet bekannt.

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb eines vollständig entwickelten Gewerbegebietes handelt, ist mit neuen Hinweisen auf Kampfmittel, nicht zu rechnen.

9 Altlasten, Bergbau

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs ist keine altlastenverdächtige Fläche dokumentiert.

Bergbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein vorangegangener Bergbau bekannt.

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb eines vollständig entwickelten Gewerbegebietes handelt, sind mit neuen Hinweisen auf, Altlasten oder bergbauliche Tätigkeiten nicht zu rechnen.

10 Immissionsschutz

Die Anpassungen der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets haben keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

11 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler, Einzeldenkmale oder Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen.

11.1 Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Informationen über Bodendenkmäler vor. Aufgrund der bereits intensiv stattgefundenen Bautätigkeiten ist auch mit keinen Funden zu rechnen. Da

jedoch generell bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Funde entdeckt werden können, wird folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

12 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird bereits mit allen notwendigen Medien erschlossen.

13 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich, da die Bauflächen des Plangebietes im Privateigentum stehen.

14 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet (GE)	24.734	97,63%
- davon überbaubare Flächen GRZ I 1,0 (mind. 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen)	24.734	
private Grünfläche	600	2,37%
Geltungsbereich	25.334	100,00%

Tabelle 3: Flächenbilanz

15 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Limburg a. d. Lahn keine Kosten, da diese mittels städtebaulichem Vertrag auf den Grundstückseigentümer im Plangebiet übertragen werden.

Limburg a. d. Lahn, den

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag

.....
(Dipl.-Geogr. Eva Struhalla)

Amtsleiterin