



B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, Stadtteil Eschhofen

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

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

Planstand: April 2026

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

Leiter Stadtplanung:
Herr Lehrmann
Sachbearbeiterin:
Frau Czichos

Verfahrensstand:
Vorentwurf
Beteiligung gem.
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Veranlassung und Planerfordernis	1
1.2	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung im Plangebiet, Erschließung	3
1.4	Vorhabenbeschreibung / Masterplan für das Plangebiet	4
1.5	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	8
2	Übergeordnete Planungen.....	10
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	10
2.2	Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg (2011).....	10
2.3	Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotope	11
2.4	Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn.....	11
2.5	Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Limburg	12
2.6	Rechtswirksamer Bebauungsplan	12
2.7	Potenzialanalyse Gewerbegebiete	13
2.8	Darlegung der der geplanten Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Angebots-Bebauungsplanes	15
3	Festsetzungen.....	20
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	21
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a BauGB)	21
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
3.1.3	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).....	25
	Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)	25
	Erläuterung der gekennzeichneten Bereiche:	25
	Textliche Festsetzungen.....	25
3.1.4	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB).....	26
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO).....	30
3.2.1	Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	30
3.2.2	Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	30
3.3	Hinweise	31
3.3.1	Baumschutz	31
3.3.2	Denkmalschutz.....	31
3.3.3	Leitungen	31
3.3.4	Schallgutachten.....	32

3.3.5	Bahnanlagen / ICE-Trasse	32
3.3.6	Bergbau	32
3.3.7	Bodenschutz	32
3.3.8	Artenschutz	32
3.4	Pflanzlisten.....	33
4	Verkehrerschließung.....	34
4.1	Individualverkehr und ÖPNV	34
4.2	Verkehr (funktionale Betrachtung der Verkehrsströme)	34
5	Ver- und Entsorgung, Brandschutz	35
5.1	Müllentsorgung.....	35
5.2	Stromversorgung.....	35
5.3	Brandschutz	35
6	Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände	35
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	35
6.2	Eingriffsregelung	36
6.3	Artenschutz	36
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	37
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer/ Starkregen	37
7.2	Wasserschutzgebiete	38
7.3	Wasserversorgung	38
7.4	Abwasserentsorgung / Entwässerung	38
8	Kampfmittel	39
9	Altlasten, Bergbau	39
10	Immissionsschutz	40
10.1	Luftschadstoffe / Geruch / Lichtemissionen	40
10.2	Lärm.....	41
11	Denkmalschutz	41
11.1	Einzeldenkmal.....	41
11.2	Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen.....	41
11.3	Bodendenkmäler	43
12	Sonstige Infrastruktur	44
13	Planfeststellung der ICE-Trasse	44
14	Bodenordnung	44
15	Flächenbilanz	45
16	Städtebauliche Vorkalkulation.....	45
17	Anhang Teil A – Begründung.....	46

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage/Geltungsbereich des Plangebiets, Quelle: Kraus 2025	2
Abb. 2: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	3
Abb. 3: Ursprungs Masterplan Bäckercampus, Quelle: hs Projekt gmbh, 10/2025	4
Abb. 4: Visualisierung Masterplan Bäckercampus, Quelle: hs Projekt gmbh, 10/2025.....	4
Abb. 5: Visualisierung Ansicht auf Bachwerkstatt aus Blickrichtung Kreuzung Pariser Straße / Vinzenz-Pallotti-Straße, Quelle: hs Projekt gmbh, 2026	5
Abb. 6 Visualisierung Ansicht auf Bachwerkstatt aus Blickrichtung Wiener Straße, Quelle: hs Projekt gmbh, 2026	5
Abb. 7: Masterplan – Entwicklungsphasen, Quelle: Kraus 2026	7
Abb. 8: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (rote Fläche), Quelle: www.rp-giessen.hessen.de 12/2025.....	10
Abb. 9: Darstellung des Plangebietes (rote Fläche), im Gesamtflächennutzungsplan, Quelle: Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2011	10
Abb. 10: „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ mit Geltungsbereich „Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof“ (rot), Quelle: Stadt Limburg, bearbeitet Kraus 2025	13
Abb. 11: Konzeptioneller VE-Plan, Kraus/HS Projekt GmbH 2025	15
Abb. 12: Übersicht planungsrechtliche Veränderungen im Plangebiet, Kraus 2026.....	19
Abb. 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet (rot), Quelle: Starkregenvierwer Hessen HLNUG, 2026	37
Abb. 14: Geländeprofil Landschaft mit Blickachse, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensverlauf.....	9
Tabelle 2: Nachverdichtungspotentiale in Gewerbegebieten	14
Tabelle 3: Flächenbilanz rechtlicher Bestand	45
Tabelle 4: Flächenbilanz Planung.....	45

1 Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg a. d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 17.11.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof“, Stadtteil Eschhofen, gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungsziele sowie auf Grundlage neuer Erkenntnisse durch die vertiefenden Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Gießen und unter Einbeziehung eines Rechtsbeistandes wurde deutlich, dass lediglich ein Teil der Maßnahmen im Plangebiet als Innenbereichsentwicklung zu werten ist. Die unbebauten Grundstücke im westlichen Bereich zur Ackerflur können nicht im § 13 a BauGB entwickelt werden. Aus diesem Grund wird das Verfahren durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 15.06.2026 in ein zweistufiges Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB umgestellt.

1.1 Veranlassung und Planerfordernis

Die Schäfer Dein Bäcker GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Johannes und Johann Schäfer, hat zur Weiterentwicklung ihres Betriebsgeländes im ICE-Gebiet der Stadt Limburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Die geplanten Vorhaben wurden in einem Masterplan dargestellt und bilden die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und bauliche Erweiterung des Standortes.

Ziel der Planung ist es, auf den firmeneigenen Grundstücken die bestehende Backwerkstatt bzw. das Produktionsgebäude zu erweitern sowie ein Distributions- bzw. Verteilzentrum mit einem Verbindungstrakt über die Vinzenz-Pallotti-Straße zur Auslieferung und zur Retourenabwicklung der Backwaren zu errichten. Darüber hinaus sollen zusätzliche Büro-, Verwaltungs- und Schulungsgebäude geschaffen werden. Ergänzend ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, das der Deckung des Stellplatzbedarfs der Mitarbeiter sowie der Stellplatznachfrage im ICE-Gebiet (u.a. ansässige oder zukünftige Firmen) dient.

Die Umsetzung der geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd Teil A, 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 14.07.2017) in der bestehenden Form nicht vollständig umsetzbar. Der Ursprungsbebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ wurde 2001 entwickelt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch. Er stellt eine ca. 40 ha große Fläche zwischen der Bundesautobahn BAB A 3 bzw. der Bundesstraße B 8 und der ICE-Strecke Köln–Rhein/Main dar. Das Plangebiet ist überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen, vollständig erschlossen und zwischenzeitlich zu großen Teilen baulich entwickelt. Externe Ausgleichmaßnahmen wurden umgesetzt.

Die vorliegende Planung betrifft hiervon einen Teilbereich mit einer Größe von ca. 10,4 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches sind einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur zulässigen Art der Nutzungen an die geplante Entwicklung anzupassen. Mit den Änderungen soll der Betriebsstandort der Schäfer Gruppe gesichert werden.

1.2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des ICE-Bahnhofs Limburg-Süd im Stadtteil Eschhofen zwischen der Bundesautobahn BAB A 3 bzw. der Bundesstraße B 8 und der ICE-Strecke Köln–Rhein/Main. Es befindet sich im nordwestlichen Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 103.832 m² (entspricht ca. 10,4 ha) in der Gemarkung Eschhofen, Flur 40. Er umfasst die Flurstücke 9/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 114/3 (teilweise), 116/2, 117/1, 118/1, 118/2, 118/3, 119, 120, 120/1, 121/1, 122/1, 123, 124/1, 125/1, 125/2, 125/3, 126, 127, 128/1, 129/1, 138/1, 140/1 sowie 187 (teilweise).



Abb. 1: Lage/Geltungsbereich des Plangebiets, Quelle: Kraus 2025

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und zu Teilen bereits baulich entwickelt. Die noch nicht bebauten Gewerbegrundstücke am nord-/westlichen Rand des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich als Acker- bzw. als Grünland intensiv genutzt. Unbebaute Flächen innerhalb des Gewerbegebiets am östlichen Rand des Geltungsbereichs gestalten sich als intensiv genutzte Wiesen und werden somit ebenfalls der Kategorie intensives Grünland zugeordnet. Die Straßen, Parkbuchten und ein Betriebsparkplatz innerhalb des Geltungsbereichs im Gewerbegebiet werden begleitet von Baumreihen mittel-/hochstämmiger Laubbaumarten.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flächennutzungen umgeben:

- nord-/westlich und nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen/Agrarflur aus Acker-/Grünland

- nördlich durch ein Regenrückhaltebecken sowie daran anschließend durch die ICE-Strecke Köln–Rhein/Main und deren begleitenden Grünflächen,
- östlich durch gewerblich genutzte Flächen mit einzelnen Baulücken, Stellplatzanlagen und Erschließungsstraßen sowie die daran anschließende ICE-Strecke Köln–Rhein/Main mit deren begleitenden Grünflächen,
- südöstlich durch gewerblich genutzte Flächen mit vereinzelt Baulücken,
- südlich und südwestlich durch einen Rad- und Fußweg sowie die anschließende Bundesstraße B 8 und die Bundesautobahn BAB A 3.

1.3 Aktuelle Nutzung im Plangebiet, Erschließung



Abb. 2: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich seit mehreren Jahren das Betriebsgelände der Schäfer Dein Bäcker GmbH. Zentrales Element des Plangebietes ist die bestehende Produktionsstätte mit Backwerkstatt, Café sowie zugehörigen Frei- und Funktionsflächen. Zur B8 hin sind Verwaltungs- und Schulungsgebäude ausgerichtet. Mitarbeiter- und Kundenstellplätze sind flächig angeordnet. Die baulichen Anlagen dienen insgesamt der Herstellung, Weiterverarbeitung, dem Verkauf sowie der Distribution von Backwaren für die Filialbetriebe des Unternehmens.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Stellplatzanlage vorhanden, die derzeit vorübergehend zur Entlastung des bestehenden Parkdrucks im Plangebiet genutzt wird. Diese Stellplatzfläche ist nicht als dauerhafte Nutzung vorgesehen und soll nach Errichtung des geplanten Parkhauses sowie im Zuge weiterer baulicher Entwicklungen innerhalb des Plangebietes zurückgebaut werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vollständig erschlossenen und ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Diese sind teilweise mit Straßenbegleitgrün und Baumreihen gestaltet und verfügen abschnittsweise über öffentliche Stellplätze.

Die Flächen im westlichen Bereich des Geltungsbereiches werden aktuell noch landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Sie befinden sich im Eigentum der Schäfer Dein Bäcker GmbH und werden als Entwicklungsflächen vorgehalten. Sie dienen der langfristigen betrieb-

lichen Standortentwicklung und bilden die Flächenreserve für die im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen. Nachfolgend wird das Entwicklungskonzept anhand des Masterplans vorgestellt.

1.4 Vorhabenbeschreibung / Masterplan für das Plangebiet

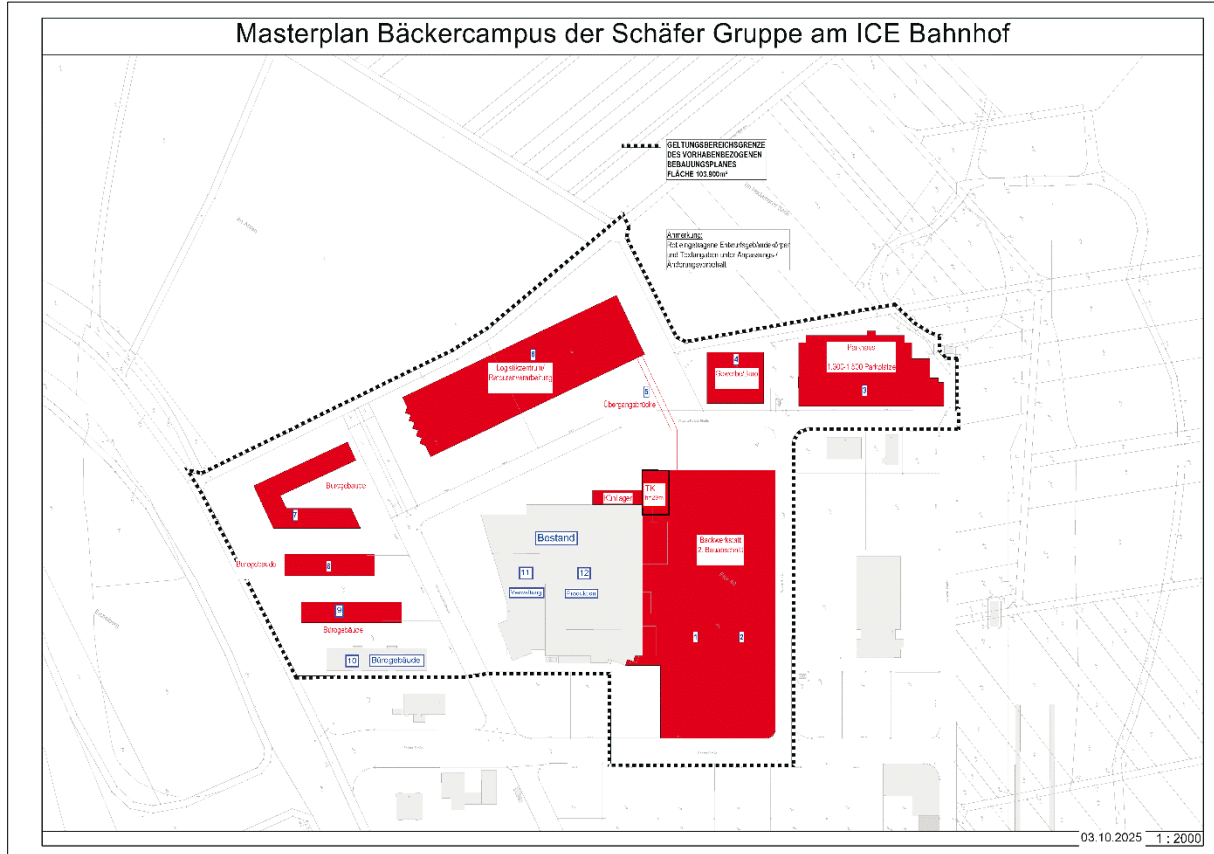


Abb. 3: Ursprungs Masterplan Bäckercampus, Quelle: hs Projekt gmbh, 10/2025

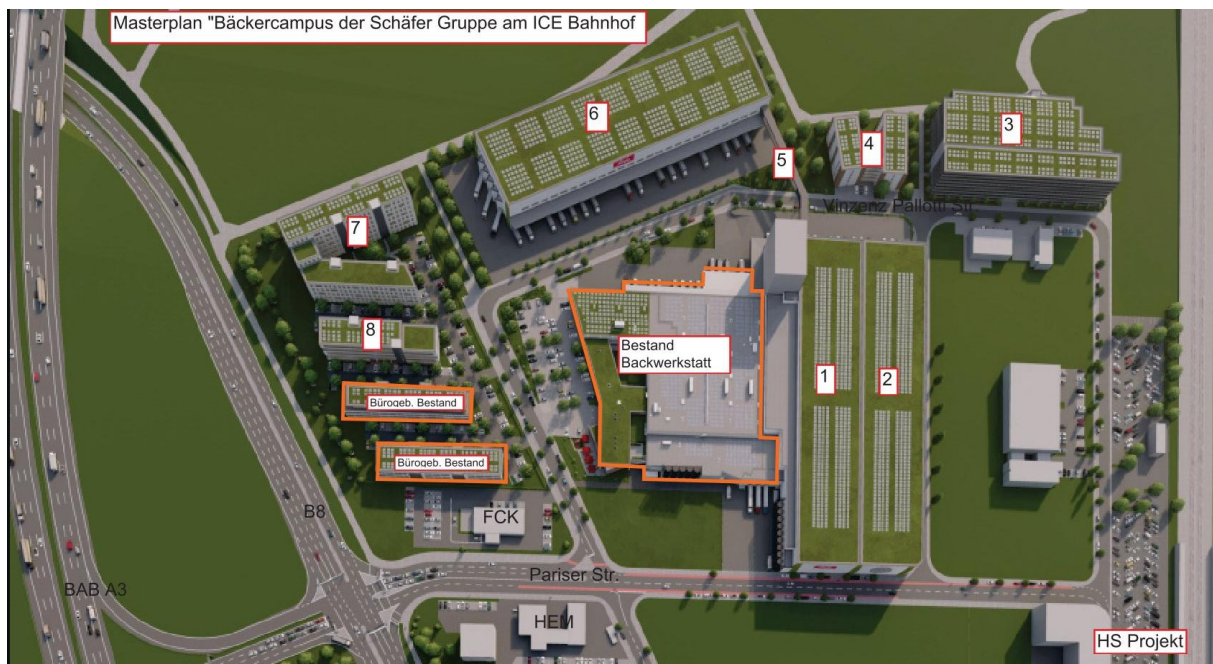


Abb. 4: Visualisierung Masterplan Bäckercampus, Quelle: hs Projekt gmbh, 10/2025



Abb. 5: Visualisierung Ansicht auf Backwerkstatt aus Blickrichtung Kreuzung Pariser Straße / Vincenz-Pallotti-Straße, Quelle: hs Projekt gmbh, 2026



Abb. 6 Visualisierung Ansicht auf Backwerkstatt aus Blickrichtung Wiener Straße, Quelle: hs Projekt gmbh, 2026

Grundlage des noch zu erstellenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein Masterplan, der die beabsichtigte bauliche und funktionale Weiterentwicklung des Betriebsstandortes darstellt. Der Masterplan wird für den ersten Verfahrensschritt als Vorhaben- und Erschließungsplan herangezogen und in der Fortschreibung des Bauleitplanverfahrens konkretisiert.

Ziel des Unternehmens ist es, den bestehenden Produktions-, Verwaltungs- und Logistikstandort schrittweise zu einem leistungsfähigen „Bäckercampus“ weiterzuentwickeln. Dabei werden die bestehenden Nutzungen gesichert, betriebliche Abläufe optimiert und zugleich ausrei-

chende Flächenreserven für zukünftige Anforderungen geschaffen. Das Unternehmen expandiert kontinuierlich. Viele Bäckerfilialen in Deutschland werden aufgrund fehlender Nachfolge aufgegeben. Die Schäfer Gruppe übernimmt einen Teil davon, sodass die örtliche Nahversorgung mit Backwaren, oft kombiniert mit einem Café, gewährleistet bleibt.

Die Planung folgt dem Grundsatz der Nachverdichtung und nutzt bereits erschlossene und teilweise bebaute Flächen.

Grundkonzeption

Der Masterplan sieht eine funktionale Gliederung des Plangebietes vor, die sich an den betrieblichen Anforderungen orientiert. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich die bestehende Produktionsstätte mit Backwerkstatt, Verwaltung sowie Verkaufs- und Cafébereich. Diese Nutzungen bilden den Kern und bleiben auch langfristig prägend für den Standort. Die geplanten Maßnahmen ergänzen diesen Bestand durch Erweiterung der Produktionsflächen und Schaffung eines Distributionsgebäudes. Die Büro-, Schulungs- und Verwaltungsflächen werden der Entwicklung angepasst sowie ein Parkhaus zur Bündelung des ruhenden Verkehrs gebaut. Ziel ist es, den wachsenden Flächenbedarf zu decken, betriebliche Abläufe zu optimieren, Funktionsbereiche klar zu ordnen und Flächen effizient zu nutzen und Nachverdichtungen, insbesondere im Bereich der logistischen Abwicklung zu ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandenen öffentlichen Straßen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Die bestehenden Straßenräume mit begleitenden Grünstrukturen und Baumpflanzungen bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen (Ortsrandeingrünung und Eingrünung der Wirtschafts-/ Fuß- und Radwege) des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden beibehalten. Ergänzend sieht das städtebauliche Konzept vor, die ökologische Qualität des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen weiter zu stärken. Hierzu zählen insbesondere eine Erhöhung des Anteils an Dachbegrünungen sowie die Konkretisierung der Eingrünungsmaßnahmen in Qualität und Gehölzauswahl. Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich zusätzlicher Versiegelungen, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld.

Zeitlicher Horizont und Abfolge der Entwicklung

Der Masterplan ist auf einen mehrjährigen Entwicklungshorizont ausgelegt und sieht eine abschnittsweise Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen vor. Die zeitliche Staffelung ermöglicht es, die Investitionen an den tatsächlichen betrieblichen Bedarf anzupassen und den laufenden Betrieb während der Bauphasen aufrechtzuerhalten.



In einer ersten Phase werden vorrangig Maßnahmen umgesetzt, die unmittelbar zur Sicherung des laufenden Betriebes und zur Entlastung der bestehenden Infrastruktur erforderlich sind. Hierzu zählt insbesondere der Bau eines weiteren Büro- und Verwaltungsgebäude zur Aufnahme wachsender Verwaltungs- und Schulungsfunktionen welches sich aktuell im westlichen Bereich des Plangebietes im Bau befindet. Parallel dazu wird der Bau des Parkhauses im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehen. Das Parkhaus dient der Bündelung des ruhenden Verkehrs, ersetzt wegfallende Stellplätze im Zuge der baulichen Erweiterungen sowie Nachverdichtung und trägt zur Entlastung des Parkdrucks im ICE-Gebiet bei. Das Parkhaus dient vorrangig der Deckung des Stellplatzbedarfs der Schäfer Dein Bäcker GmbH, insbesondere für Beschäftigte sowie für betriebsbedingte Nutzungen im Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungen. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass das Parkhaus auch anderen gewerblichen Nutzern und Unternehmen im ICE-Gebiet zur Verfügung steht. Ziel ist es, die Möglichkeit zu schaffen, erforderliche Stellplätze gebündelt und gebietsübergreifend flächenschonend nachzuweisen, anstatt diese auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten. Dadurch können auf den einzelnen Gewerbegrundstücken Stellplatzflächen reduziert und Flächen für Baumaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung genutzt werden. Mit diesem Ansatz wird den Ergebnissen und Empfehlungen der Städtebaulichen Analyse zu Nachverdichtungspotenzialen in Gewerbegebieten (Bericht PKO 25-002, aufgestellt durch die FIRU Koblenz GmbH, 13.08.2025) Rechnung getragen. Die Bündelung von Stellplätzen in zentralen Parkbauten wird darin als geeignetes Instrument zur effizienteren Flächennutzung, zur Reduzierung von Versiegelung auf den einzelnen Baugrundstücken sowie zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen in bestehenden Gewerbegebieten benannt.

7

2. Bauabschnitt - Mittelfristige Entwicklungsphase:

In der anschließenden Entwicklungsphase ist die Erweiterung der Backwerkstatt bzw. des Produktionsgebäudes inkl. Tiefkühlhochregallager und Kühllager vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der Anpassung der Produktionskapazitäten an die betriebliche Entwicklung und ermöglichen eine Modernisierung sowie Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Standortes. Ergänzend werden weitere Büro-, Verwaltungs- und Schulungsgebäude im westlichen Plangebiet sowie ein Büro- und Gewerbegebäude im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen, um die wachsende Zahl der Mitarbeitenden unterzubringen und auszubilden sowie die funktionale Trennung von Produktion, Verwaltung und Schulung weiter zu stärken.

3. Bauabschnitt - Langfristige Entwicklungsphase:

In einer langfristigen Perspektive sieht der Masterplan die Errichtung eines Distributions- bzw. Verteilzentrums einschließlich einer Einrichtung zur Retourenverarbeitung vor. Diese Nutzungen dienen der Optimierung der logistischen Abläufe und der Bündelung von Warenströmen. Bestandteil dieser Entwicklungsstufe ist auch ein Verbindungstrakt über die Vinzenz-Pallotti-Straße, der eine funktionale Verknüpfung der Produktions- und Logistikbereiche ermöglicht. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt bedarfsabhängig und stellt den abschließenden Entwicklungsschritt des Bäckercampus dar.

Städtebauliche Einordnung

Durch die abschnittsweise Umsetzung der im Masterplan vorgesehenen Maßnahmen wird eine geordnete städtebauliche Verdichtung innerhalb eines bereits gewerblich geprägten und vollständig erschlossenen Gebietes ermöglicht. Die zeitliche Staffelung der Entwicklung erlaubt es, auf sich verändernde marktwirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie auf jeweilige gesetzliche und planungsrechtliche Anforderungen angemessen zu reagieren und die baulichen Maßnahmen bedarfsgerecht umzusetzen. Details werden im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Außenbereichsflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die vorgesehenen baulichen Ergänzungen erfolgen auf ausgewiesenen Gewerbeflächen, fügen sich in die vorhandene Gebietsstruktur ein und tragen zur funktionalen Weiterentwicklung des ICE-Gebietes bei. Dadurch wird das Gebiet als leistungsfähiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort nachhaltig gestärkt.

Der Masterplan bildet die konzeptionelle Grundlage für die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen. In der Fortschreibung wird ein detaillierter Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Seine Umsetzung wird im Rahmen eines Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Limburg und der Schäfer Dein Bäcker GmbH verbindlich geregelt und abgesichert.

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“. Ziel der Planung ist die Anpassung und Weiterentwicklung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Umsetzung konkreter Vorhaben.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Verfahren nach 13a BauGB)	17.11.2025
Änderung Aufstellungsbeschluss (2-stufiges Regelverfahren)	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	

Tabelle 1: Verfahrensverlauf

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Limburg a. d. Lahn in der „Nassauischen Neuen Presse“ sowie ergänzend digital auf der Internetseite der Stadt Limburg.

Die Stadt Limburg a. d. Lahn sieht für die frühzeitige Beteiligung eine Beteiligungsfrist von einem Monat vor. Neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme wird die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Servicezeiten sowohl im Stadthaus als auch im Bürgerbüro in der Innenstadt ermöglicht. Einzelheiten zur Durchführung der Beteiligung werden in der Bekanntmachung geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Die Durchführung des Vorhabens wird über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Limburg a. d. Lahn und dem Vorhabenträger gesichert.

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. 8: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (rote Fläche), Quelle: www.rp-giesen.hessen.de 12/2025

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorranggebiet Gewerbe Bestand“ sowie geringfügig im südöstlichen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. 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.



Abb. 9: Darstellung des Plangebietes (rote Fläche), 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 Baufläche – Bestand“ dar. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entsprechen diesen Darstellungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

An das Plangebiet grenzen im Nordwesten und Westen Flächen für die Landwirtschaft an. Im nördlichen Bereich schließen Flächen für Bahnanlagen an, gefolgt von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Südosten grenzen gemischte Bauflächen (Bestand) sowie gewerbliche Bauflächen (Bestand) an. Der südliche Bereich wird durch Baumstrukturen begrenzt, an die überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen anschließen.

2.3 Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherem Umfeld befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, insbesondere keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete. Darüber hinaus sind weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete noch Wasserschutzgebiete im Plangebiet oder in den angrenzenden Bereichen vorhanden.

Nach Darstellung des Natureg-Viewers Hessen befinden sich innerhalb des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe gemäß § 30 BNatSchG.

Innerhalb des Straßenraums der Vinzenz-Pallotti-Straße sowie der Wiener Straße befinden sich Baumreihen, die gemäß den Qualitätsmerkmalen der HLBK-Kartieranleitung als schutzwürdig einzustufen sind. Die einseitigen Baumreihen stellen gemäß § 25 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Die weiteren, augenscheinlich als Alleen ausgebildeten Baumreihen im Straßenraum erfüllen hingegen nach den Qualitätsmerkmalen der HLBK-Kartieranleitung nicht die Voraussetzungen eines gesetzlich geschützten Biotops.

Der betreffende Straßenraum ist vollständig erschlossen, endausgebaut und Bestandteil der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die vorhandenen Baumreihen und Alleen sind bereits planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere zum Erhalt der Straßenbäume, werden im Rahmen der vorliegenden Überplanung übernommen und gesichert.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Schutzgebiete im unmittelbaren Wirkungsbereich der Planung sowie der räumlichen Distanz zu weiter entfernt liegenden Schutzgebieten sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope können daher ausgeschlossen werden.

Weitergehende und detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.4 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen.

In der Bestandskarte „Biotop- und Nutzungstypen des Landschaftsplanes der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn“ (Fortschreibung aus dem Jahr 2013) wird das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich ist Ackerfläche ausgewiesen. Für den Bereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan die Durchgrünung der Siedlungsflächen als landschaftsplanerisches Leitbild formuliert. Entsprechend der Maßnahmenplanung des Landschaftsplanes sollen insbesondere die südlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes für Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen vorgehalten werden. Darüber hinaus ist im westlichen Bereich die Entwicklung von Grünzonen innerhalb des Siedlungsgebietes vorgesehen.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ hat dies in seiner Planung bereits berücksichtigt und durch Festsetzungen gesichert.

Im Rahmen der vorliegenden Überplanung eines Teilbereiches werden die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere zur Eingrünung der Randbereiche und im Bereich der Dachbegrünung, konkretisiert und erweitert.

Insgesamt ist die Planung mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes vereinbar; eine Beeinträchtigung der landschaftsplanerischen Leitbilder oder Maßnahmen ist durch die Überplanung des Teilbereiches nicht herzuleiten.

2.5 Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Limburg

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 30.08.2010 das Einzelhandelskonzept als Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes beschlossen.

Zentrale Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes sind die aus den Leitzielen abgeleitete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Bestimmung seiner Versorgungsfunktion. Wesentliches Ziel ist die Konzentration des innenstadtrelevanten Einzelhandels auf die Limburger Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich. Hierzu zählt insbesondere eine maßvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt mithilfe der Instrumente der Bauleitplanung, um die Wettbewerbsfähigkeit des Hauptzentrums dauerhaft zu sichern.

Daraus ergibt sich, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich zu beschränken ist. In den übrigen Bereichen des Stadtgebietes – und damit auch im ICE-Gebiet – sollen entsprechende Einzelhandelsnutzungen im Regelfall nicht zugelassen werden.

Die Leitziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt. Dies erfolgt insbesondere durch:

- die verbindliche Anwendung der Limburger Liste im Plangebiet sowie
- die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Ein eigenständiger Einzelhandelsstandort wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. zulässigen Verkaufsnutzungen beschränken sich auf betriebsbezogene und untergeordnete Nutzungen, wie etwa eine Bäckereifiliale mit Cafébetrieb im funktionalen Zusammenhang mit der Produktionsstätte und werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erweitert. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sind somit nicht herzuleiten.

2.6 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“, der am 14.07.2017 in Kraft getreten ist und den planungsrechtlichen Bestand darstellt.

Der rechtswirksame Bebauungsplan umfasst ein rund 40 ha großes Gebiet zwischen der Bundesautobahn A 3, der Bundesstraße B 8 und der ICE-Strecke Köln–Rhein/Main. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines leistungsfähigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes im Umfeld des ICE-Bahnhofs Limburg Süd. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und hat sich zu einem etablierten Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entwickelt.

Ziel der 1. Änderung war insbesondere die städtebauliche Steuerung der Nutzungsstruktur durch Regelungen zum Einzelhandel, zu Schank- und Speisewirtschaften sowie durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Anpassung grünordnerischer Festsetzungen.

Die vorliegende Planung überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen.

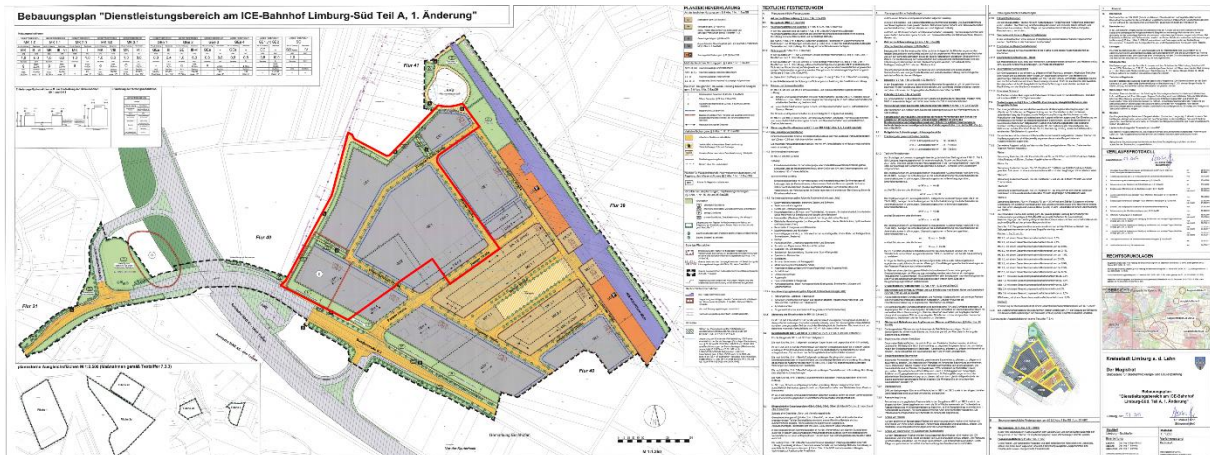


Abb. 10: „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ mit Geltungsbereich „Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof“ (rot), Quelle: Stadt Limburg, bearbeitet Kraus 2025

2.7 Potenzialanalyse Gewerbegebiete

Wie in der „Städtebaulichen Analyse zu Nachverdichtungspotenzialen in Gewerbegebieten“ (firu Koblenz GmbH, 2025) empfohlen, werden die Nachverdichtungsoptionen auf der Grundlage der betrieblichen Erfordernisse in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, die Umweltwirkungen des Vorhabens im Plangebiet auszugleichen. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Gemäß der Potenzialanalyse liegt das größte Nachverdichtungspotenzial auf den bisher unbebauten Grundstücken. Durch eine auf das geplante Vorhaben abgestimmte Anpassung der GRZ und eine Anhebung der Gebäudehöhen können die bisher unbebauten Grundstücke effizienter und stärker ausgenutzt werden und gleichzeitig die bereits bebauten Grundstücke nachverdichtet werden.

Das geplante Parkhaus setzt den Vorschlag einer Quartiersgarage um. Die Maßnahme wirkt einer großflächigen Versiegelung für Stellplätze entgegen und lässt somit Spielraum für andere Nutzungen.

Nachfolgend werden alle Nachverdichtungspotentiale aus der Studie und deren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aufgezeigt:

KAPITEL 4 PUNKT	NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN GEWERBEGBIETEN (FIRU, 13.08.2025)	BERÜCKSICHTIGT: JA/ NEIN/ TLW.	BEGRÜNDUNG
4.1	Öffentliche Flächen	nein	bleiben unberührt, da Funktionalität erhalten bleiben muss (Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen etc.), werden auch in Potenzialanalyse als Möglichkeit ausgeschlossen
4.2	Private Grünflächen	nein	bleiben unberührt, da Gegenstand von Kompensationsmaßnahmen, liegen tlw. in Bauverbotszone, werden auch in Potenzialanalyse als Möglichkeit ausgeschlossen
4.3	Unbebaute Grundstücke	ja	werden bebaut, Maß der baulichen Nutzung wird den Empfehlungen angepasst
4.4.	Bebaute Grundstücke		
4.4.1	Freiflächen	ja	Erhöhung der GRZ, dadurch werden Nachverdichtungspotenziale generiert, Verlagerung der Stellplätze in Parkhaus
4.4.2	Ebenerdige Stellplätze	ja	Neuorganisation in Parkhaus, dadurch werden Nachverdichtungspotenziale generiert
4.4.3	Wirtschaftsflächen	tlw.	werden aufgrund der Betriebsstrukturen benötigt und stehen damit nur eingeschränkt zur Verfügung, Funktionale Verbindung zwischen Produktionsstätte und Distributionsgebäude geplant
4.4.4	Aufstockung von Hallengebäuden	nein	keine Hallen vorhanden, Backwerkstatt kann aufgrund technischer Aufbauten und innerem Ausbau nicht aufgestockt werden, wird jedoch durch ein voluminöses und höheres Gebäude funktional erweitert
4.4.5	Aufstockung von Büro-/Wohngebäuden	ja	durch Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossfläche können die geplanten Bürogebäude höher gebaut werden und auf derselben Grundfläche eine höhere Geschossflächenzahl bewirkt werden
4.4.6	Aufstockung von Parkhäusern	nein	noch kein Parkhaus vorhanden

Tabelle 2: Nachverdichtungspotentiale in Gewerbegebieten

Das geplante Vorhaben greift damit mehrere Vorschläge aus der Potenzialanalyse auf und setzt diese um.

2.8 Darlegung der der geplanten Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Angebots-Bebauungsplanes

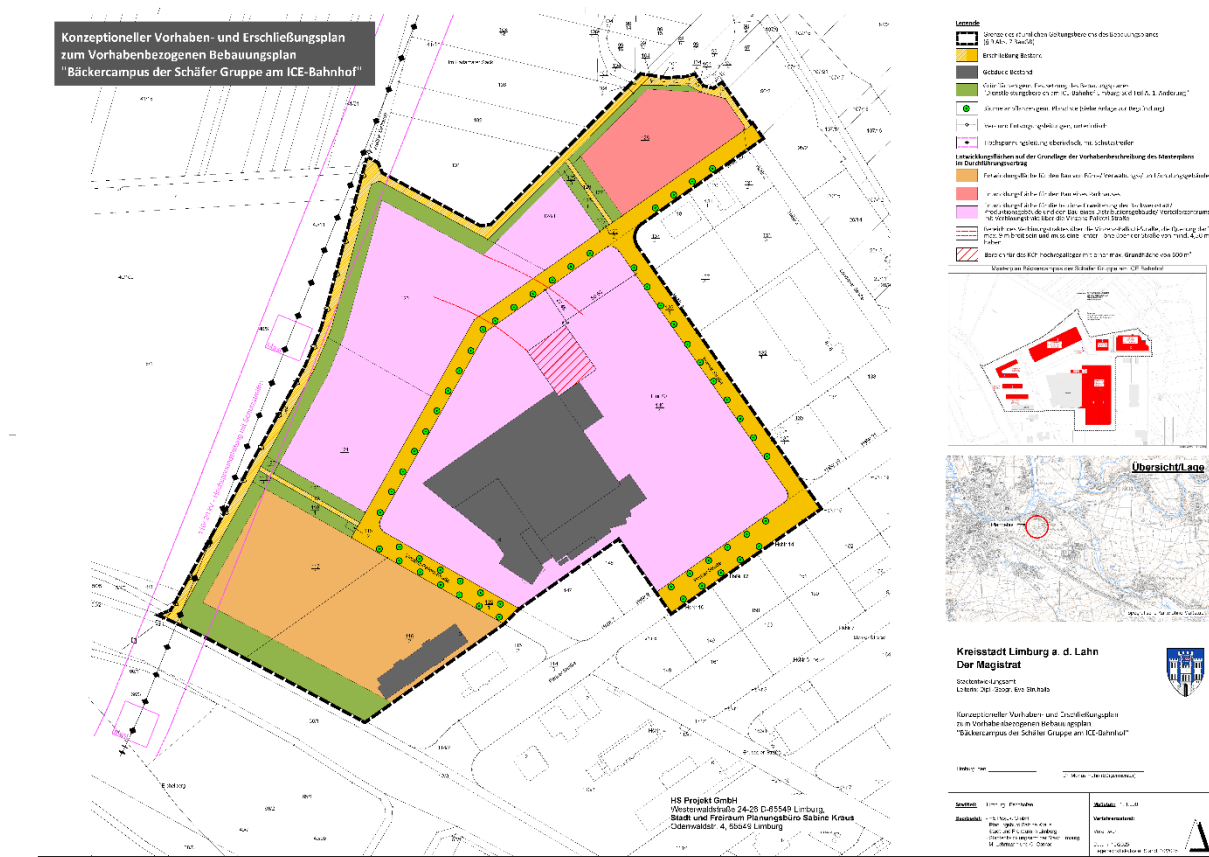


Abb. 11: Konzeptioneller VE-Plan, Kraus/HS Projekt GmbH 2025

Obwohl im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich eine freie Definition und Gliederung der Baugebiete ohne Beachtung der Baunutzungsverordnung möglich ist, wurde im vorliegenden Fall bewusst eine an den rechtskräftigen Bebauungsplan angelehnte Darstellung gewählt.

Die Benennung, Abgrenzung und Systematik der einzelnen Baugebiete orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen, um eine transparente und nachvollziehbare Gegenüberstellung der planungsrechtlichen Änderungen zu gewährleisten und die städtebauliche Zielsetzung zu berücksichtigen. Funktionale Zusammenhänge sowie festgelegte Kontingentierungen (Immissionsschutz) und deren Zuordnung bleiben nachvollziehbar erhalten.

Im Wesentlichen werden durch die Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof“ folgende Änderungen und Anpassungen zur Realisierung der geplanten Vorhaben vorgenommen:

Entwicklungsfläche für den Bau von Büro-/ Verwaltungs-/ und Schulungsgebäude (Masterplan Gebäude Nr. 7 bis 10)

Alt: Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe1

Neu: Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe1 a, GEe1 b, GEe1 c

Gesamtfläche Gewerbe: 14.763 m², bereits überbaute Fläche: 1.084 m² + 1 Gebäude im Bau.

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird in den Gebietsbereichen GEe1 a und b von bislang 0,8 auf 0,5 sowie im Gebietsbereich GEe1 c auf 0,6 reduziert. Durch diese Anpassung verringert sich die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb der betroffenen Gebietsbereiche von bislang ca. 11.810 m² auf künftig ca. 7.994 m². Die Grundflächenzahl II bleibt unverändert bei 0,8, sodass weiterhin ausreichend Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließungsflächen zur Verfügung stehen.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientierten sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete und ermöglichten eine hohe bauliche Verdichtung. Mit der nun vorgesehenen Anpassung erfolgt eine Abkehr von dieser pauschalen Ausnutzung zugunsten einer differenzierten, am städtebaulichen Konzept (Masterplan) orientierten Steuerung, die den funktionalen und räumlichen Anforderungen des geplanten Bäckercampus Rechnung trägt.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen werden ebenfalls angepasst. Während bislang bis zu drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 16,50 m (Firsthöhe) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 zulässig waren, wird die GFZ künftig auf 1,7 reduziert. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die geplanten Gebäude mit drei bis fünf Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss zu errichten. Hieraus ergeben sich differenzierte Gebäudehöhen von 16,50 m (GEe1 a), 19,00 m (GEe1 b) und 22,00 m (GEe1 c), die eine angemessene Höhenstaffelung innerhalb des Plangebietes ermöglichen und dem vorgesehenen Nutzungskonzept entsprechen.

Entwicklungsfläche für den Bau eines Parkhauses (Masterplan Gebäude Nr. 3)

Alt: Gewerbegebiet – GE1

Neu: Gewerbegebiet – GE1 d

Gesamtfläche Gewerbe: 5.461 m²

Im Gebietsbereich GE1 d wird die Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,8 auf 0,9 erhöht. Dadurch steigt die zulässige überbaubare Grundfläche von bislang ca. 4.368 m² auf künftig ca. 4.914 m², was einer Nachverdichtung von rund 546 m² entspricht. Aufgrund der für den Betrieb des Parkhauses erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen, insbesondere für Rangier- und Bewegungsflächen, wird die GRZ II ebenfalls von 0,8 auf 0,9 angepasst.

Zur Realisierung des Parkhauses wird zudem die maximale Gebäudehöhe von bisher 16,50 m auf 20,00 m erhöht und die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 auf 21,0 angehoben.

Entwicklungsfläche für die bauliche Erweiterung der Backwerkstatt/Produktionsgebäude und den Bau eines Distributionsgebäude/ Verteilerzentrums mit Verbindungs- trakt über die Vinzenz-Pallotti-Straße (Masterplan Gebäude Nr. 11)

Alt: Gewerbegebiet – GE2

Neu: Gewerbegebiet – GE2

Gesamtfläche Gewerbe: 6.491 m², bereits überbaute Fläche: 3.537 m.

Im Gebietsbereich GE2 wird die Grundflächenzahl (GRZ I) von bislang 0,8 auf 0,9 erhöht. Dadurch steigt die zulässige überbaubare Grundfläche von derzeit ca. 5.192 m² auf künftig ca. 5.841 m², was einer Nachverdichtung von rund 649 m² entspricht. Aufgrund der erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen, insbesondere für Rangier- und Bewegungsflächen, wird die GRZ II von 0,8 auf 1,0 angepasst.

Zur Erweiterung und Nachverdichtung der Backwerkstatt bzw. der Produktionsgebäude wird darüber hinaus die maximale Gebäudehöhe von bisher 16,50 m auf 25,00 m erhöht sowie die Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 auf 13,0 angehoben. Diese Anpassungen sind erforderlich, um die geplanten betrieblichen Erweiterungen am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen.

Entwicklungsfläche für die bauliche Erweiterung der Backwerkstatt/Produktionsgebäude und den Bau eines Distributionsgebäude/ Verteilerzentrums mit Verbindungs- trakt über die Vinzenz-Pallotti-Straße (Masterplan Gebäude Nr. 1 und 2)

Alt: Gewerbegebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet – GE1 und GEe2

Neu: Gewerbegebiet – GE1 a und GE1 aa

Gesamtfläche Gewerbe: 33.624 m², bereits überbaute Fläche: 7.228 m².

Im Rahmen der Überplanung werden das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässigen Nutzungen und Einschränkungen in den ehemaligen Gebietsbereichen GE1, GE2 und GEe2 angepasst. Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird von bislang 0,8 in den Gebietsbereichen GE1 und GE2 sowie 1,0 im Gebietsbereich GEe2 auf künftig 0,8 im Bereich GE1 a und 1,0 im Bereich GE1 aa festgesetzt. Die insgesamt zulässige überbaubare Grundfläche verringert sich hierbei geringfügig von derzeit ca. 27.330 m² auf künftig ca. 27.141 m² (- 189 m²).

Aufgrund der für den Betrieb erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen, insbesondere für Rangier- und Bewegungsflächen, wird die Grundflächenzahl II in den Gebietsbereichen GE1 und GE2 von bislang 0,8 auf 1,0 angehoben. Die GRZ II von 1,0 im Bereich GEe2 bleibt unverändert bestehen.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Baumassenzahl angepasst. Nach bisheriger Rechtslage waren Gebäudehöhen von maximal 16,50 m in den Gebietsbereichen GE1/GE2 sowie 26,50 m im GEe2 zulässig, bei einer Baumassenzahl von 10,0 (GE1/GE2) bzw. 6,0 (GEe2). Für die geplante Erweiterung bzw. den Neubau von Produktions-, Backwerks- und Kühllagergebäuden wird im Gebietsbereich GE1 a eine maximale Gebäudehöhe von 27,00 m (gemessen ab OK Straßengrادیente der maßgeblichen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am niedrigsten Punkt der straßenseitigen Gebäudekante) sowie eine Baumassenzahl von 14,0 festgesetzt. Für ein vorgesehenes Tiefkühlbauwerk im Gebietsbereich GE1 aa, das zwingend im direkten funktionalen Zusammenhang mit der Backwerkstatt errichtet werden muss, wird auf einer Fläche von maximal 600 m² eine Gebäudehöhe von 29,00 m sowie eine Baumassenzahl von 29,0 zugelassen.

Die bestehenden Nutzungsfestsetzungen und Einschränkungen werden ebenfalls geringfügig angepasst. Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Gebietsbereich GE2 ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig; Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit lediglich untergeordneter Produktionsfläche sowie öffentliche Betriebe sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung oder Erweiterung von Produktionsgebäuden ist somit bislang planungsrechtlich nicht möglich. Zur Ermöglichung der geplanten Erweiterung und des Neubaus der Backwerkstatt bzw. der Produktionsgebäude werden diese Nutzungsbeschränkungen entsprechend angepasst.

Ergänzend wird im Gebietsbereich GE1 a entlang der Wiener Straße die bisher festgesetzte Baugrenze angepasst. Die Baugrenze wird von bislang 5 m zurückgenommen und stattdessen eine Baulinie unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird eine klare räumliche Fassung des Straßenraumes erreicht und die städtebauliche Ordnung entlang der Wiener Straße gestärkt.

Entwicklungsfläche für die bauliche Erweiterung der Backwerkstatt/Produktionsgebäude und den Bau eines Distributionsgebäudes/ Verteilerzentrums mit Verbindungs-trakt über die Vinzenz-Pallotti-Straße (Masterplan Gebäude Nr. 5 und 6)

Alt: Gewerbegebiet – GE1

Neu: Gewerbegebiet – GE1 b und GE1 c

Gesamtfläche Gewerbe: 18.278 m²

In den Gebietsbereichen GE1 b und GE1 c wird die Grundflächenzahl (GRZ I) von bislang 0,8 (GE1 und GE2) auf 0,6 reduziert. Dadurch verringert sich die zulässige überbaubare Grundfläche von derzeit ca. 14.622 m² auf künftig ca. 10.966 m². Aufgrund der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen, insbesondere für Rangier- und Bewegungsflächen, wird die Grundflächenzahl II in den Gebietsbereichen GE1 b und GE1 c von 0,8 auf 1,0 angehoben.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Baumassenzahl werden ebenfalls angepasst. Während bislang in den Gebietsbereichen GE1 und GE2 eine maximale Gebäudehöhe von 16,50 m bei einer Baumassenzahl von 10,0 zulässig war, wird für die Realisierung des Logistikzentrums mit Retourenverarbeitung sowie der vorgesehenen Übergangsbrücke im Gebietsbereich GE1 b eine maximale Gebäudehöhe von 25,00 m und eine Baumassenzahl von 13,0 festgesetzt. Im Gebietsbereich GE1 c ist eine maximale Gebäudehöhe von 19,00 m sowie eine Anhebung der Baumassenzahl von 6,0 auf 11,0 vorgesehen.

Zusammenfassung

Mit der Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Ebenso erfolgen keine Eingriffe in festgesetzte Grünflächen.

Die Planung beschränkt sich auf die Anpassung und Weiterentwicklung eines bereits gewerblich genutzten, teilweise bebauten und vollständig erschlossenen Gebietes. Sie dient der planungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung der konkreten Vorhaben des Bäckercampus der Schäfer Gruppe, insbesondere der betrieblichen Erweiterung, Nachverdichtung und funktionalen Neuordnung des Standortes.

Die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen differenziert und abgestimmt auf das Vorhaben. Durch die Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ I) und die gleichzeitige Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen wird die insgesamt überbaubare Grundfläche (GRZ I) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um rund 6.465 m² reduziert. Diese Flächenanteile schlagen sich nunmehr verstärkt in der GRZ II nieder, da im rechtskräftigen Bebauungsplan die GRZ I und GRZ II identisch festgesetzt waren.

Durch die Anhebung der GRZ II in den Bereichen der Produktion, Logistik sowie des Parkhauses wird eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit von rund 11.793 m² geschaffen. Diese Anpassung ist im Wesentlichen den betrieblichen und logistischen Anforderungen der Backwerkstatt, des Verteilerzentrums sowie der Stellplatzanlagen geschuldet.

Der erhöhten Versiegelungsmöglichkeit wird durch eine deutliche Anhebung des Anteils der Dachbegrünung entgegengewirkt. Während im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang 25 % der Dachflächen von Flachdächern zu begrünen waren, wird dieser Anteil künftig auf 60 % bei den zulässigen Flach-/ und Pultdächern erhöht. Der zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit von rund 11.793 m² steht damit eine Erhöhung der Dachflächenbegrünung um ca. 18.284 m² gegenüber.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits seit vielen Jahren vollständig umgesetzt. Die internen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen werden im Zuge der Realisierung der geplanten baulichen Maßnahmen umgesetzt. Sämtliche bestehenden grünordnerischen Festsetzungen werden konkretisiert oder beibehalten, sodass im Ergebnis kein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Planungsrechtliche Veränderungen im Plangebiet

Stand: 04/2026



Art der Nutzung	Art der Nutzung	Planbereich	GE-Fläche (m²)	Flurstück	Nutzung	GRZ I Bestand	Überbaubare Fläche Bestand	GRZ I Planung	Überbaubare Fläche Planung	GRZ II Bestand	versiegelbare Fläche Bestand	GRZ II Planung Gesamt	versiegelbare Fläche Planung	Baugrenze Bestand	Baugrenze Planung	GFZ Bestand	GFZ Planung	BMZ Bestand	BMZ Planung	max. Höhe Bestand	max. Höhe Planung
Entwicklungsfläche für den Bau von Büro-/ Verwaltungs- und Schulungsgebäude																					
GE1	GE1 a		5.365	116/2	Büro-/Verwaltungs-/ Schulungsgebäude	0,80	4.292,00	0,50	2.682,50	0,80	4.292,00	0,80	4.292,00	5,00 m	0,00 - 5,00 m	2,40	1,70	-	-	16,5 m	16,5 m
GE1	GE1 b		3.271	116/2 117/1	Büro-/Verwaltungs-/ Schulungsgebäude	0,80	2.616,80	0,50	1.635,50	0,80	2.616,80	0,80	2.616,80	5,00 m	0,00 - 5,00 m	2,40	1,70	-	-	16,5 m	19,0 m
GE1	GE1 c		6.127	117/1	Büro-/Verwaltungs-/ Schulungsgebäude	0,80	4.901,60	0,60	3.676,20	0,80	4.901,60	0,80	4.901,60	5,00 m	0,00 - 5,00 m	2,40	1,70	-	-	16,5 m	22,0 m
Zwischensumme							11.810,40		7.994,20		11.810,40		11.810,40								
Entwicklungsfläche für den Bau eines Parkhauses																					
GE1	GE1 d		5.461	128/ 1	Parkhaus	0,80	4.368,80	0,90	4.914,90	0,80	4.368,80	0,90	4.914,90	5,00 m	0,00 - 1,00 m	-	-	10,00	21,00	16,5 m	20,0 m
Zwischensumme							4.368,80		4.914,90		4.368,80		4.914,90								
Entwicklungsfläche für die bauliche Erweiterung der Backwerkstatt/Produktionsgebäude und den Bau eines Distributionsgebäude/ Verteilerzentrums mit Verbindungstrakt über die Vinzenz-Pallotti-Straße																					
GE1	GE1 a		30.255	140/1	Backwerkstatt/ Produktionsgebäude Neubau/Erweiterung	0,80	24.204,00	0,80	24.204,00	0,80	24.204,00	1,00	30.255,00	5,00 m	0,00 - 5,00 m	-	-	10,00	14,00	16,5 m	27,0 m
GE1	GE1 aa		1.212	140/1	Backwerkstatt/ Produktionsgebäude Neubau/Erweiterung/ TK-Hochregallager	0,80	969,60	1,00	1.212,00	0,80	969,60	1,00	1.212,00			-	-	10,00	29,00	16,5 m	29,0 m
GE2	GE1 a		2.157	140/1	Backwerkstatt/ Produktionsgebäude Neubau/Erweiterung	1,00	2.157,00	0,80	1.725,60	1,00	2.157,00	1,00	2.157,00	0,00 m	0,00 - 5,00 m	6,00	-	-	14,00	26,5 m	27,0 m
GE1	GE1 b		15.939	123 und 121/1	Distributionszentrum/ Versandhalle	0,80	12.751,20	0,60	9.563,40	0,80	12.751,20	1,00	15.939,00	5,00 m	0,00 - 5,00 m	-	-	10,00	13,00	16,5 m	25,0 m
GE1	GE1 c		2.339	124/1	Distributionszentrum/ Produktions- /Bürogebäude	0,80	1.871,20	0,60	1.403,40	0,80	1.871,20	1,00	2.339,00	5,00 m	0,00 - 5,00 m	-	-	10,00	11,00	16,5 m	19,00 m
GE2	GE2		6.491	140/1	Backwerkstatt/ Cafe	0,80	5.192,80	0,90	5.841,90	0,80	5.192,80	1,00	6.491,00	5,00 m	0,00 - 5,00 m	-	-	10,00	13,00	16,5 m	25 m
Zwischensumme							47.145,80		43.950,30		47.145,80		58.393,00								
Gesamtsumme			78.617				63.325,00		56.859,40		63.325,00		75.118,30								
						Differenz GRZ I Bestand/Planung		-6.465,6		Differenz GRZ II Bestand/Planung		11.793,3									

Nutzung (Bestand = Planung)	Fläche (m ²)
Gewerbegebiet (GE/GEe):	78.617
private Grünfläche:	7.976
öffentliche Grünfläche:	1.947
öffentliche Verkehrsfläche:	11.025
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	4.271
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege	
Geltungsbereich gesamt:	103.832

Dachbegrünung durch Festsetzung	Fläche (m ²)
Bestand:	15.831 m ²
Planung:	34.116 m ²

Abb. 12: Übersicht planungsrechtliche Veränderungen im Plangebiet, Kraus 2026

Die dargestellte tabellarische Gegenüberstellung der planungsrechtlichen Parameter stellt die Änderungen zwischen der Bestandssituation des rechtskräftigen Bebauungsplans und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Sie dient insbesondere der transparenten Herleitung der geplanten Anpassungen, vor allem im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (u. a. GRZ, Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksflächen) sowie die daraus resultierenden Veränderungen des Versiegelungsgrades.

Die Gegenüberstellung bildet zugleich eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht. Auf dieser Basis werden die zusätzlichen Eingriffe, insbesondere durch die Erhöhung der GRZ II und die damit verbundene Mehrversiegelung, ermittelt und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes abgeleitet.

3 Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Grundlage bildet ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der die konkrete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes definiert. Aktuell besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Masterplan, der im Zuge des Verfahrens konkretisiert wird.

Die Umsetzung des Vorhabens wird durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Limburg a. d. Lahn und dem Vorhabenträger gesichert. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Maßnahmen innerhalb einer festgelegten Frist.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Zur Sicherung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung des Betriebsstandortes der Schäfer Gruppe werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der konkret geplanten Vorhaben geschaffen.

Hierzu werden die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überprüft, angepasst und teilweise neu gefasst. Maßgeblich ist dabei der Vorhaben- und Erschließungsplan, der auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts (Masterplan) im nächsten Verfahrensschritt entwickelt wird.

Dies betrifft insbesondere:

- die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ I und II, Gebäudehöhen, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl),
- die Überarbeitung und Ergänzung grünordnerischer und gestalterischer Festsetzungen (insbesondere Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung, Konkretisierung der Pflanzmaßnahmen hinsichtlich Artenwahl, Qualität, Anzahl und Pflanzabständen sowie Ergänzung der Gehölzlisten).

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a BauGB)

Textfestsetzung 1.1:

Das Plangebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner jeweils gültigen Fassung.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Begründung zu Textfestsetzung 1.1

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet orientiert sich an der bestehenden Gebietsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ sowie an den Anforderungen des geplanten Vorhabens.

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen sowie die funktionale Gliederung des Plangebietes entsprechend den betrieblichen Anforderungen des Vorhabenträgers.

Durch die Verknüpfung mit dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wird sichergestellt, dass ausschließlich solche Vorhaben zulässig sind, die dem konkret abgestimmten Nutzungskonzept entsprechen. Gleichzeitig wird eine ausreichende Flexibilität gewährleistet, da Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textfestsetzung 2.1:

GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH		
GEe1 a			GEe1 b			GEe1 c		
Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse	
GEe	III + SG		GEe	IV + SG		GEe	V + SG	
GRZ I	GRZ II	GFZ	GRZ I	GRZ II	GFZ	GRZ I	GRZ II	GFZ
0,5	0,8	1,7	0,5	0,8	1,7	0,6	0,8	1,7
Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH
-		16,5m	-		19,0m	-		22,0m
		Dachform			Dachform			Dachform
-		FD-PD max.15'	-		FD-PD max.15'	-		FD-PD max.15'

GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH		
GE1 a			GE1 b			GE1 c		
Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse	
GE	-		GE	-		GE	-	
GRZ I	GRZ II	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ
0,8	1,0	14	0,6	1,0	13	0,6	1,0	11
Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH
-		27,0m	-		25,0m	-		19,0m
		Dachform			Dachform			Dachform
-		FD-PD max.15'	-		FD-PD max.15'	-		FD-PD max.15'

GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH		
GE1 d			GE2			GE1 aa		
Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse	
GE	-		GE	-		GE	-	
GRZ I	GRZ II	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ
0,9	0,9	21	0,9	1,0	13	1,0	1,0	29
Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH
-		20,0m	-		25,0m	-		29,0m
		Dachform			Dachform			Dachform
-		FD-PD max.15'	-		FD-PD max.15'	-		FD-PD max.15'

Erläuterung der Nutzungsschablonen

GEBIETSBEREICH		
Gebietstyp		
Art d. b. Nutzung	Geschosse	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß SG = Staffelgeschoss	
GRZ I	GRZ II	GFZ
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
Bauweise	max. GH	
Bauweise	Max. Gebäudehöhe gem. Erläuterungsskizze / max. Gebäudehöhe	
	Dachform	
	FD = Flachdach PD = Pultdach	

Begründung zu Textfestsetzung 2.1

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans differenziert für die einzelnen Gebietsbereiche getroffen. Sie orientieren sich unmittelbar an der geplanten baulichen und funktionalen Entwicklung des „Bäckercampus der Schäfer Gruppe am ICE-Bahnhof“ sowie den betrieblichen Anforderungen des Vorhabenträgers.

Die gewählten Parameter (u. a. GRZ I und II, Gebäudehöhen sowie Baumassenzahlen) ermöglichen eine bedarfsgerechte Nachverdichtung und funktionale Neuordnung innerhalb des bereits gewerblich genutzten und vollständig erschlossenen Plangebietes. Gleichzeitig wird eine städtebaulich verträgliche Gliederung und Höhenstaffelung der Baukörper sichergestellt.

Die Differenzierung der einzelnen Gebietsbereiche trägt den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen (Verwaltung, Produktion, Logistik, Parken) Rechnung und gewährleistet eine klare funktionale Zuordnung innerhalb des Plangebietes.

Die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommenen Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Kapitel 2.7 detailliert hergeleitet und begründet. Insgesamt führen die Änderungen zu einer gezielten Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne des konkreten Vorhabens.

Textfestsetzung 2.2:

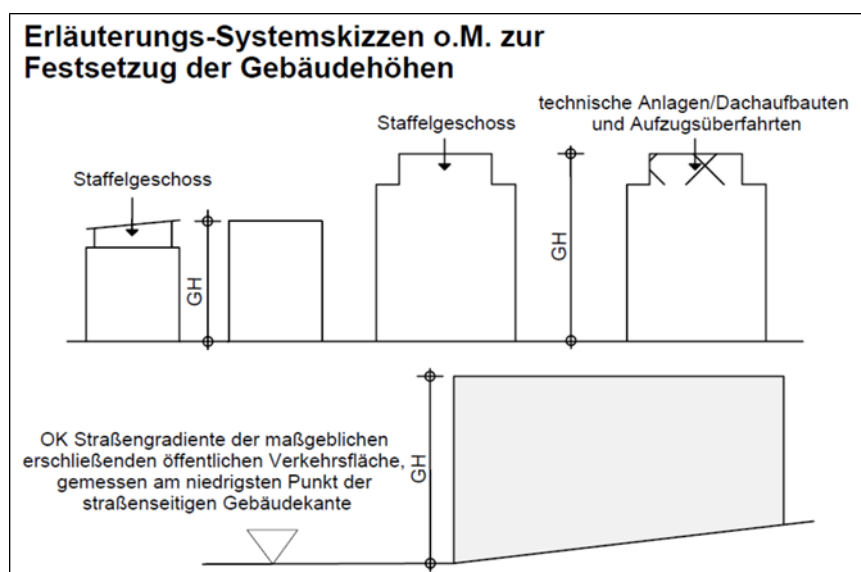
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als maximale Gebäudehöhe (max. GH) inkl. technische Anlagen/Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (max. GH) wird von der Höhe der Straßengradients der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der niedrigste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden straßenseitigen Gebäudekante. Von diesem Punkt wird die Gebäudehöhe senkrecht bis zum obersten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage inkl. technische Anlagen/Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten unabhängig von der baulichen Funktion oder Nutzung. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen/Dachaufbauten sind auf max. 10 % der Dachfläche zulässig. Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Anlagen/Dachaufbauten müssen allseitig mindestens einen Abstand von 5,00 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.



Begründung zu Textfestsetzung 2.2

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans und orientieren sich unmittelbar an den konkreten Anforderungen der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen tragen den funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen, insbesondere in den Bereichen Produktion, Logistik, Verwaltung und Parken, Rechnung und ermöglichen eine flächeneffiziente sowie betriebsorganisatorisch sinnvolle Umsetzung des Vorhabens. Die Herleitung der einzelnen Höhenentwicklungen ist in Kapitel 2.7 dargelegt.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit einem definierten Bezugspunkt gewährleistet grundsätzlich eine nachvollziehbare Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Der gewählte Bezugspunkt orientiert sich am bestehenden Gelände und ermöglicht eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Umsetzung der Planung.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie trägt den Anforderungen an eine moderne technische Gebäudeausstattung und nachhaltigen Energieversorgung Rechnung, ohne die städtebauliche Ordnung wesentlich zu beeinträchtigen.

Aufgrund ihrer Wirkung und Dimensionierung werden gebäudetechnische Anlagen/Dachaufbauten in die max. Gebäudehöhe mit einberechnet.

Textfestsetzung 2.3:

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten in geringfügigem Ausmaß von bis zu 0,5 m ist zulässig, sofern es der Herstellung von Anlagen zur Fassadenbegrünung dient.

Begründung zu Textfestsetzung 2.3

Die Festsetzung ermöglicht ausnahmsweise ein Vor- und Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie in geringfügigem Umfang, sofern dies der Umsetzung von Fassadenbegrünungsmaßnahmen dient.

Ziel der Regelung ist es, dass die für die Fassadenbegrünung erforderlichen Pflanzflächen geschaffen werden können.

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der zulässigen Abweichung sichergestellt, dass die städtebauliche Grundstruktur, insbesondere die Raumkante entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gewahrt bleibt. Die Festsetzung trägt somit sowohl ökologischen als auch gestalterischen Belangen Rechnung.

3.1.3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Textfestsetzung 3.1:

Maßgeblicher Außenlärmpegel – Lärmpegelbereiche

Erläuterung der gekennzeichneten Bereiche:

LPB IV: Lärmpegelbereich IV - 70 - 66 dB(A)

LPB V: Lärmpegelbereich V - 75 - 71 dB(A)

Textliche Festsetzungen

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme P 99101, Teil 2, GSA Limburg, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik und Bauphysik, 20.01.2000, wird eine Gliederung des Planungsgebietes in die Lärmpegelbereiche" nach DIN 4109 auf Grundlage der Berechnungsergebnisse zu Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm vorgenommen.

Bei Objektplanungen im Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 66-70 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.

erf. $R'_{w1\text{ res}}$ = 40 dB

und bei Büroräumen oder ähnlichem

erf. $R'_{w1\text{ res}}$ = 35 dB

Bei Objektplanungen im Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 71-75 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen In Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.

erf. $R'_{w1\text{ res}}$ = 45 dB

und bei Büroräumen oder ähnlichem

erf. $R'_{w1\text{ res}}$ = 40 dB

Der erforderliche Schalldämmwert der Außenbauteile ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und bei der Bauausführung einzuhalten.

Im Zuge der Siedlungsentwicklung können aufgrund der sich aus der Bebauungsstruktur ergebenden zusätzlich abschirmenden Wirkung Im Einzelfalle geringere Geräuschbelastungen an den Fassaden/Fassadenabschnitten einstellen.

Im Rahmen eines objektbezogenen Schallschutznachweises können daher geringere Geräuschbelastungen der Planung zugrunde gelegt werden, wenn hierbei ein niedrigerer "maßgeblicher Außenlärmpegel" im Zusammenwirken aller Schallquellen nach den Maßgaben der DIN 4109 des Schallschutznachweises nachgewiesen werden kann. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Begründung zu Textfestsetzung 3.1

Die Festsetzungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel und zu den Lärmpegelbereichen werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg Süd Teil A, 1. Änderung“ übernommen.

Sie dienen der Sicherstellung ausreichender Schalldämmmaßnahmen an Gebäuden, um gesunde Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Die Differenzierung nach Lärmpegelbereichen ermöglicht eine an die jeweilige Belastungssituation angepasste Ausführung der Außenbauteile.

Die Möglichkeit, im Rahmen eines objektbezogenen Schallschutznachweises geringere maßgebliche Außenlärmpegel anzusetzen, berücksichtigt standortbezogene Abschirmwirkungen und ermöglicht eine differenzierte Betrachtung im Baugenehmigungsverfahren.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M187052/01, 30.01.2026) erarbeitet. Der Vorentwurf des Gutachtens liegt dem Umweltbericht bei. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung und den abschließenden Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die bestehenden Festsetzungen weiterhin geeignet sind oder auf Grundlage der fortgeschriebenen Untersuchung angepasst bzw. ergänzt werden müssen.

3.1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Textfestsetzung 4.1:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Befestigung von Grundstücksflächen

Befestigte Grundstücksflächen, insbesondere Fußwege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit wasserrechtliche oder funktionale Belange nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich in angrenzende Vegetationsflächen abzuleiten und dort zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Sofern eine Versickerung auf den Grundstücksflächen aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind geeignete Rückhaltesysteme mit gedrosseltem Abfluss vorzusehen.

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu mindestens 70 % als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 m² Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu

pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 30 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Fassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen mit einer Größe von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel wahrnehmbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen insbesondere:

- reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %
- transluzente, mattierte, eingefärbte, geätzte oder strukturierte Glasflächen
- Sandstrahlungen oder Siebdrucke
- für Vögel sichtbare Markierungen oder Folien, bedrucktes Glas
- feste, vorgelagerte Konstruktionen wie Rankgitter oder Begrünungen, Verschattungselemente (Brise-Soleil)

Begründung zu Textfestsetzung 4.1

Befestigung von Grundstücksflächen

Die Festsetzungen werden inhaltlich aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg Süd Teil A, 1. Änderung“ übernommen und im Hinblick auf die Anforderungen an eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung ergänzt.

Sie dienen der Sicherung eines ausreichenden Anteils unversiegelter und begrünter Flächen sowie der Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und die oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser tragen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der Entwässerungssysteme bei und leisten auch im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse einen Beitrag zur Vermeidung von Abflussspitzen. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für den Fall, dass eine Versickerung auf den Grundstücksflächen aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass alternative Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen werden. Dadurch können auch bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit eine geordnete Entwässerung sowie der Schutz nachgelagerter Bereiche gewährleistet werden.

Die Vorgaben zur Mindestbegrünung sowie zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sichern eine angemessene Durchgrünung des Gebietes und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung der Flächen bei.

Fassaden

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Vögel zu töten oder zu verletzen. Kollisionen an Glasflächen stellen ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko dar, was eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich macht.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll sicherstellen, dass Glasflächen so gestaltet werden, dass das Risiko der Vogelkollision minimiert wird, indem die Flächen in einer für Vögel sichtbaren Art gestaltet werden.

Textfestsetzung 4.2:

Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als freiwachsende Gehölzflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste mit folgenden Qualitäten zu verwenden.

Pflanzqualität:

Hochstämme: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18

Sträucher: 3 x verpflanzt, mind. 3 - 5 Triebe, 125-150 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 - 2,5 m

Heister: 3 x verpflanzt, mind. 3- 5 Triebe, 150-200 cm hoch, Pflanzabstand 2,5 - 3,5 m

Rank-/Kletterpflanzen: Topfballen/Container, 60-100 cm hoch

Begrünung der privaten Stellplätze

Private Stellplatzflächen, die nicht durch Parkdecks oder Parkhäuser überbaut werden, sind durch Laubbäume zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind innerhalb oder unmittelbar angrenzend zu den Stellplatzanlagen anzuordnen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4,0 m².

Straßenbegleitende Baumreihen

Die straßenbegleitenden Baumreihen sind entsprechend der Planzeichnung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4,0 m².

Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (Flachdächer und Pultdächer bis maximal 15° Dachneigung) sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dabei grundsätzlich unter den Anlagen auszuführen. In den Bereichen von Aufständereien und notwendigen technischen Einrichtungen kann ausnahmsweise von der Begrünung abgewichen werden.

Fassadenbegrünung

Fensterlose oder ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 50 m² sowie mit einer Länge von mehr als 7 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind geeignete Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste.

Von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenflächen, die in einem Abstand von weniger als 10 m zu festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Mindestdiefe von 10 m liegen.

Anlage von Strauch- und Baumhecken

Auf den festgesetzten Flächen mit dem Nutzungszweck „Strauch- und Baumhecken“ sind Hecken mit einer Mindestbreite von 5,0 m anzulegen, höhenmäßig gestuft auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Alle 15 m ist ein heimischer Laubbaumhochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Krautschicht anzulegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Anlage von Ruderalflächen mit Baumhecken

Auf den festgesetzten Flächen mit dem Nutzungszweck „Ruderalflächen mit Baumhecken“ sind Hecken mit einem Baumanteil von mindestens 10 % und einer Mindestbreite von 8,0 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist als gestufte Baum-, Strauch- und Krautschicht auszubilden. Durch Pflege und periodischen Schnitt ist eine Verbuschung der Krautschicht zu verhindern.

Mischpflanzung (Kräuterwiese – Hecke)

Die festgesetzten Flächen „Mischpflanzung“ sind zu 60 % mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern sowie zu 40 % als Kräuterwiese anzulegen. Die Wiesenflächen sind mit geeignetem Saatgut einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

Begründung zu Textfestsetzung 4.2

Relevante Festsetzungen werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg Süd Teil A, 1. Änderung“ übernommen und im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung sowie aktuelle Anforderungen an Freiraumgestaltung und Klimaanpassung weiterentwickelt. Vorhandene private und öffentliche Grünflächen werden durch Übernahme und Detaillierung der Festsetzungen gesichert und optimiert. Dies betrifft insbesondere die Sicherung bestehender straßenbegleitender Baumreihen sowie die quantitative Erweiterung der Dachbegrünung. Der Anteil der zu begrünenden Dachflächen wird von bisher 25 % auf mindestens 60 % erhöht und zugleich die Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht. Das Habitatpotential der Heckenpflanzungen wird durch die Ergänzung durch heimische Laubbaumhochstämme erhöht.

Die Anpassungen tragen insbesondere den zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten im Rahmen der Erhöhung der GRZ II sowie der geplanten baulichen Nachverdichtung Rechnung. Die erweiterte Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Dachbegrünung, tragen zur Kompensation der durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes bei. Die Festsetzungen dienen der gestalterischen und ökologischen Aufwertung der Frei-/Dachflächen des Plangebietes. Die Festsetzungen zu Pflanzflächen, Baumstandorten und Gehölzstrukturen gewährleisten eine Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschafts- und Ortsbild.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung leisten einen Beitrag zur Reduzierung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur ökologischen Aufwertung des Gebietes. Sie tragen zugleich zur Minderung der Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei. Die Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine gleichzeitige Nutzung der Dachflächen für Klimaschutz und Energiegewinnung.

Die vorgesehene Ausnahme von der Fassadenbegrünung für Fassadenflächen in unmittelbarer Nähe zu festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt, dass in diesen Bereichen bereits hochwertige Grünstrukturen vorgesehen sind. Eine zusätzliche Fassadenbegrünung würde

hier keinen wesentlichen ökologischen oder gestalterischen Mehrwert erzeugen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Entwicklung und Pflege der vorgelagerten Pflanzflächen nicht beeinträchtigt wird.

Die Begrünung von Stellplatzanlagen sowie die Sicherung der straßenbegleitenden Baumreihen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Verschattung versiegelter Flächen und zur Gliederung des Parkraums bei. Die Gehölze stellen eine wichtige Biotopvernetzungsfunktion dar.

Die Anlage von Hecken, Baumhecken, Ruderalflächen und Mischpflanzungen dient der Strukturierung der Freiräume, der Förderung der Biodiversität sowie der Schaffung von Übergängen zu angrenzenden Nutzungen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

3.2.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Textfestsetzung

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugebieten GEe1 a, GEe1 b und GEe1 c sowie der B 8 sind außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen mit Anpflanzungsgebot Werbeanlagen unzulässig.

Begründung zur Textfestsetzung

Die Festsetzung wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg Süd Teil A, 1. Änderung“ übernommen und dient der Sicherung eines geordneten und gestalterisch hochwertigen Erscheinungsbildes entlang der B 8.

Der Ausschluss von Werbeanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen stellt sicher, dass die dort vorgesehenen Grünstrukturen nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wird eine visuelle Überfrachtung des Straßenraums vermieden.

Die Festsetzung trägt damit zur Wahrung der gestalterischen Qualität des Straßenraums sowie zur Sicherung der Funktion der Grünflächen als gliedernde und abschirmende Elemente bei.

3.2.2 Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Textfestsetzung

Verspiegelte Fassaden mit Ausrichtung zur Bundesstraße B 8 sowie zur Bundesautobahn A 3 sind unzulässig.

Für die Fassadengestaltung der Gebäudeflächen sind helle, gedeckte Farbtöne, insbesondere Weiß-, Grau- und Erdtöne, zu verwenden. Der Hellbezugswert (HBW) dieser Außenwandflächen muss mindestens 50 betragen. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile (z.B. Türen, Tore, Fensterrahmen) sowie Akzentflächen in anderen Farben (z.B. Firmenfarben) zulässig. Der Anteil der Akzentfläche darf maximal 10% der betreffenden Fassadenfläche betragen.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind generell unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasfassaden.

Die Verwendung von Materialien wie Holz oder holzähnlichen Fassadenelementen ist zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung

Die Festsetzung orientiert sich am rechtswirksamen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg Süd Teil A, 1. Änderung“ und dient der Sicherung eines einheitlichen und gestalterisch hochwertigen Erscheinungsbildes des Plangebietes.

Durch den Ausschluss greller Farben sowie stark reflektierender oder vollverspiegelter Fassadenoberflächen wird verhindert, dass Gebäude aufgrund ihrer Fernwirkung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Gleichzeitig wird eine harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld sichergestellt.

Die Ausnahmeregelung für Glasfassaden sowie untergeordnete Fassadenteile berücksichtigt funktionale und gestalterische Anforderungen moderner Gewerbe- und Verwaltungsgebäude, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen zu beeinträchtigen.

Weitere Regelungen zur Fassadengestaltung finden sich im Durchführungsvertrag.

3.3 Hinweise

3.3.1 Baumschutz

Die Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind für alle vorhandenen Vegetationsstrukturen entsprechend zu beachten.

3.3.2 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Brückenbauwerkes der A3 über die B8 sowie westlich der Pariser Straße sind archäologische Fundplätze bekannt. Eingriffe und notwendige Maßnahmen sind daher rechtzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen und notwendige Untersuchungen durchzuführen. Bei Erdarbeiten im Rahmen von Tiefbauarbeiten westlich der Pariser Straße sind vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 20 Abs. 1 Satz 1 HDSchG vorzunehmen und Grabungsexperten zur Beobachtung hinzuzuziehen. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gem. § 21 HDSchG.

3.3.3 Leitungen

Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungstrassen und der Maststandorte sind Bauvorhaben nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig. Den Leitungsbetreibern sind die Bauunterlagen zur Prüfung und Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzusenden. Alle Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsbetreiber.

3.3.4 Schallgutachten

Die Festsetzungen zum maßgeblichen Außenlärmpegel / zu den Lärmpegelbereichen basieren auf dem schalltechnischen Gutachten der GSA Limburg GmbH vom 20. Januar 2000 (Gutachten Nr. P 99101). Der vollständige Gutachtentext mit zugehörigen Plänen kann bei der Stadt Limburg a. d. Lahn, Stadtentwicklungsamt, Über der Lahn 1, 65549 Limburg a. d. Lahn, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen wurde eine schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M187052/01, 30.01.2026) erarbeitet. Der Vorentwurf des Gutachtens liegt dem Umweltbericht bei. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung und den abschließenden Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

3.3.5 Bahnanlagen / ICE-Trasse

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, etc.) In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.3.6 Bergbau

Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasste einen großflächigeren Geltungsbereich, innerhalb dessen bergbauliche Berechtigungen bekannt sind. Für den vorliegenden Geltungsbereich liegen derzeit keine konkreten Erkenntnisse über bergbauliche Betroffenheiten vor.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Beteiligung der zuständigen Bergaufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen.

3.3.7 Bodenschutz

Bei größeren Baumaßnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

3.3.8 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 39 und § 44 BNatSchG werden folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

V1: Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Baufeldfreimachungen/Rodungen sowie Abrissarbeiten 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.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutstätten in den verbleibenden Gehölzstrukturen durch die geplante Bebauung ist ein Mindestabstand von 2 m zwischen den Gehölzen und den Baufeldern mittels Aufstellen eines Bauzauns während der Brutzeit zwischen 1. März und 30. September eines Jahres zu gewährleisten.

V2: Beleuchtung der Gewerbeflächen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten und an Gebäuden befestigten Leuchten ausschließlich die Installation von LED-Leuchten oder vergleichbaren insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil erlaubt.

3.4 Pflanzlisten

Bäume für den Straßenraum:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Aesculus x carnea</i>	(Purpur-Kastanie)
<i>Corylus colurna</i>	(Baumhasel)
<i>Crataegus monagyna</i>	(Apfeldorn)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus intermedia</i>	(Schwedische Mehlbeere)
<i>Tilia spec.</i>	(Linde)

Einheimische standortgerechte Sträucher und Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Coarnus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Baumhasel)
<i>Crataegus monaogdyna</i>	(Apfeldorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ilex aquifolium</i>	(Wald-Hülse)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Malus sylvestris</i>	(Zierapfel)
<i>Populus tremula</i>	(Espe)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus mahaleb</i>	(Weichsel-Kirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Rhamnus catharticus</i>	(Kreuzdorn)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Rosa canina</i>	(Heckenrose)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Wild-Brombeere)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Ranker

Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Lonicera in Sorten (Geißblatt)
Vitis vinifera (Echter Wein)

Kletterpflanze (Fassadenbegrünung)

Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)
Lonicera in Arten und Sorten (Geisschlinge)
Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
Parthenocissus (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)

4 Verkehrserschließung

4.1 Individualverkehr und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 8 sowie das vorhandene Straßennetz an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die B 8 besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 3, wodurch eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes. Diese werden durch die Planung nicht verändert.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ICE-Bahnhof Limburg Süd ist der Standort sehr gut in den überregionalen Bahnverkehr eingebunden. Ergänzend besteht über die örtlichen Buslinien (Stadtlinie) eine Anbindung an das innerstädtische ÖPNV-Netz sowie an das Umland. Dadurch ist das Plangebiet sowohl für Beschäftigte als auch für Besucher gut erreichbar.

4.2 Verkehr (funktionale Betrachtung der Verkehrsströme)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind neben den immissionsschutzrechtlichen Belangen auch die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gebietsentwicklung zu betrachten. Dabei sind insbesondere die Funktionalität der Verkehrsströme sowie die Leistungsfähigkeit der äußeren und inneren Erschließung von Bedeutung.

Das Plangebiet ist bereits heute über das bestehende Straßennetz leistungsfähig angebunden. Die äußere Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 8 (Frankfurter Straße) mit direkter Anbindung an die Anschlussstelle Limburg-Süd der Bundesautobahn A 3. Damit besteht eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Im Zuge der geplanten Nachverdichtung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes sind zusätzliche Verkehrsbewegungen zu erwarten. Diese resultieren insbesondere aus der Erweiterung der Produktions- und Logistikflächen, der ergänzenden Bürostandorte sowie der Errichtung eines Mitarbeiterparkhauses. Der zusätzliche Verkehr setzt sich dabei überwiegend aus Beschäftigtenverkehr sowie Liefer- und Wirtschaftsverkehr zusammen, während der Kundenverkehr eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung (Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Februar 2026) erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung ist die Analyse der bestehenden Verkehrsbelastungen, die Prognose zukünftiger Verkehrsströme sowie die Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgeblicher Knotenpunkte im umliegenden Straßennetz. Hierzu wurden unter anderem Verkehrserhebungen durchgeführt, Neuverkehre abgeschätzt und deren räumliche Verteilung im Straßennetz gutachterlich hergeleitet.

Der Vorentwurf des Gutachtens liegt als Anlage bei. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Behörden- /TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung und den abschließenden Entwurfsunterlagen fortgeschrieben. Vor diesem Hintergrund sind die bisherigen Ergebnisse und Bewertungen als vorläufig anzusehen und im weiteren Verfahren zu überprüfen sowie ggf. anzupassen.

Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte sowie die Abwicklung der prognostizierten Verkehrsströme unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der kumulativen Entwicklungen im Umfeld fachlich belastbar nachgewiesen werden.

Weitergehende Aussagen sind dem Gutachten im Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen.

5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

5.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Eine ordnungsgemäße Erreichbarkeit des Plangebietes für Entsorgungsfahrzeuge ist gegeben.

5.2 Stromversorgung

Das Plangebiet ist vollständig technisch erschlossen. Die Versorgung mit Strom ist gewährleistet. Zur Sicherstellung der Stromversorgung der bestehenden und künftigen Anlagen und Betriebe wurden Transformatorenstationen innerhalb des Plangebietes errichtet.

5.3 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Umfeld der bestehenden und geplanten Bebauung Hydranten in ausreichender Anzahl und in angemessenen Abständen vorhanden. Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass die Zugänglichkeit der Gebäude für Löschfahrzeuge und Rettungskräfte jederzeit gewährleistet ist.

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

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit Inkrafttreten 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. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

6.2 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Hierzu sind die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und, soweit erforderlich, zu kompensieren.

Für das Plangebiet wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung durchgeführt. Die Beschreibung der Ausgangssituation, der zu erwartenden Eingriffe sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die abschließende Bewertung erfolgt in der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der vorliegenden Planung übernommen und gesichert. Sie sind in der darauffolgenden Pflanzperiode der Realisierung der Baumaßnahmen zu erbringen.

Die im Zuge der Planung zusätzlich zulässigen Eingriffe, insbesondere durch eine mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrades (GRZ II), können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Hierzu zählen insbesondere die Erhöhung des Anteils der extensiven Dachbegrünung von 25 % auf 60 % sowie weitere grünordnerische Festsetzungen. Die hierdurch bedingten Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden können durch die festgesetzten Maßnahmen gemindert und kompensiert werden. Eine abschließende Bewertung der Eingriffe sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Fortgang des Verfahrens.

Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Lebensraumpotentiale der besonders geschützten europäischen Vogelarten sowie Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie ermittelt und auf mögliche Verbotstatbestände der Planung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht.

Die Prüfung basiert auf der Auswertung vorhandener Daten (u. a. Landschaftsplan, Natureg) sowie einer Einschätzung der Biotopstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld. Zudem wurden avifaunistische Erhebungen durchgeführt; diese werden im Rahmen der Brutsaison 2026 fortgeführt und in den Verfahrensunterlagen ergänzt. Das methodische Vorgehen orientiert sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2024).

Ein Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie konnte aufgrund der Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Für europäische Vogelarten besteht hingegen ein Habitatpotential, insbesondere für baum-, boden- und gebäudebrütende Arten. Brutstätten, u. a. der Elster,

wurden in Gehölzstrukturen entlang der Vinzenz-Pallotti-Straße nachgewiesen. Die entsprechenden Gehölzbestände im öffentlichen Straßenraum bleiben erhalten.

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde auf dem bisher ermittelten Artenbestand festgestellt, dass unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Hierzu zählen insbesondere bauzeitliche Regelungen (u. a. Durchführung von Rodungs-, Fäll- und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit) sowie die Kontrolle von Gebäuden und Gehölzen auf Brutstätten vor Durchführung von Eingriffen. Bei Bedarf sind geeignete Maßnahmen zum Schutz oder Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten umzusetzen.

Die Untersuchungen werden in der Brutsaison 2026 fortgesetzt und dokumentiert. Detaillierte Angaben zu den bisherigen Untersuchungsergebnissen sowie zu den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer/ Starkregen

Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Starkregen

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

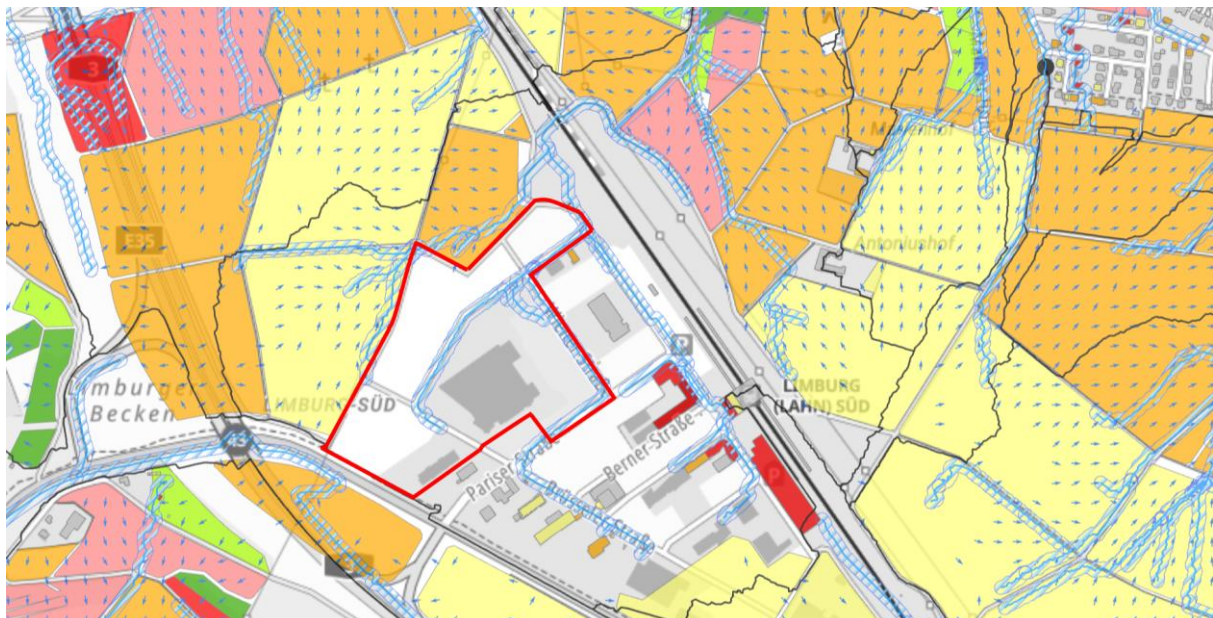


Abb. 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte für das Plangebiet (rot), Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2026

Gemäß der Kommunalen Fließpfadkarte des HLNUG liegt das Plangebiet innerhalb eines Ausschlussgebietes (weiß = Bearbeitungsgebiet, grau = Ausschlussgebiet (Topographie zu flach)). Die ausgewiesenen Fließpfade innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Bereich der bestehenden Straßen- und Verkehrsflächen sowie in geringem Umfang im

nördlichen Bereich des Flurstücks 140/1 im Bereich der Stellplätze und angrenzender Grünflächen.

Durch die geplante bauliche Entwicklung können sich Fließpfade und Fließrichtungen von Niederschlagswasser verändern. Diese sind im Rahmen der konkreten Planung und Ausgestaltung der Bauvorhaben sowie der Freiflächen zu berücksichtigen. Dabei ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende oder nachgelagerte Grundstücke entstehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Entwässerungsstudie (artec Ingenieurgesellschaft mbH, 06.02.2026) erstellt, in der die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung auf die Entwässerungssituation sowie auf Starkregenereignisse untersucht wurden. Der Vorwurf des Gutachtens liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass die zusätzlichen Versiegelungen grundsätzlich durch geeignete Rückhalte- und Entwässerungsmaßnahmen beherrscht werden können und keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf nachgelagerte Bereiche zu erwarten sind, sofern entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Stellungnahmen aus der Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der fortschreitenden Planung konkretisiert und fortgeschrieben. Vor diesem Hintergrund sind die bisherigen Ergebnisse und Bewertungen als vorläufig anzusehen und im weiteren Verfahren zu überprüfen sowie ggf. anzupassen.

Die Dimensionierung und Ausgestaltung der erforderlichen Entwässerungs- und Rückhaltemaßnahmen erfolgt im Zuge der weiteren Fachplanung unter Berücksichtigung der geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen. Objektschutzbezogene Maßnahmen obliegen dem Grundstückseigentümer im Rahmen der konkreten Objektplanung.

7.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trink-/Wasserschutzgebiet „WSG Brunnen 6, 7 + 8 Limburg“ der Schutzzone IIIA befindet sich in ca. 1,1 km nordwestlich. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

7.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist vollständig technisch erschlossen. Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation ist die Trink- und Löschwasserversorgung über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

7.4 Abwasserentsorgung / Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Rahmen der ursprünglichen Erschließung des Gewerbegebietes am ICE-Bahnhof Limburg-Süd vollständig entwässerungstechnisch erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, bei dem Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt abgeführt werden.

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz der Kläranlage Limburg-Staffel zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation einem Regenrückhaltebecken zugeleitet, dort zwischengespeichert und gedrosselt in das nachgelagerte Gewässersystem abgeleitet.

Gemäß der Entwässerungsstudie (artec Ingenieurgesellschaft mbH, 06.02.2026), in der die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung auf die Niederschlagsentwässerung untersucht wurden, ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass die bestehende Regenwasserkanalisation sowie das vorhandene Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert sind und die geplante bauliche Entwicklung keine zusätzliche hydraulische Überlastung erwarten lässt.

Die im Rahmen der Planung vorgesehene Erhöhung des Versiegelungsgrades (GRZ II) wird durch geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Abflussverzögerung kompensiert. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie Maßnahmen auf den Grundstücken zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Dabei ist sicherzustellen, dass auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen keine unzulässigen Überflutungen auf den Grundstücken oder angrenzenden Flächen entstehen und das Niederschlagswasser schadlos abgeführt oder zurückgehalten wird.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass extreme Starkregenereignisse, die über die den technischen Regelwerken zugrunde liegenden Bemessungsereignisse hinausgehen, grundsätzlich nicht vollständig beherrschbar sind. Die Berücksichtigung solcher Ereignisse erfolgt daher im Rahmen der kommunalen Starkregenvorsorge sowie der objektspezifischen Planung auf Ebene der Bauausführung.

8 Kampfmittel

In den Begründungen der vorlaufenden Bauleitplanverfahren wurde die Thematik „Kampfmittel“ nicht thematisiert; entsprechende Erkenntnisse lagen nicht vor. Auch der Stadt Limburg a. d. Lahn liegen derzeit keine Informationen oder Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vor.

Das Regierungspräsidium Darmstadt wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für den Fall eines Kampfmittelverdachts wird ein entsprechender Hinweis in der Plankarte aufgenommen.

9 Altlasten, Bergbau

Altlasten

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ (Rechtskraft 2000) sowie der „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ (Rechtskraft 2017) haben sich keine Hinweise auf Altflächen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Aufgrund der langjährigen überwiegend ackerbaulichen Nutzung der Flächen sind entsprechende Belastungen auch weiterhin nicht zu erwarten.

Sollten im Zuge von Bau- oder Erdarbeiten dennoch auffällige Bereiche, wie etwa kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder belasteter Boden bzw. belastetes Wasser festgestellt werden, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen festzulegen.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans liegt innerhalb mehrerer Bergwerksfelder. Nach den Erkenntnissen aus den Bauleitplanverfahren „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A“ wurde der Bergbau außerhalb des Plangebietes betrieben; Hin- und wieder auf bergbauliche Tätigkeiten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Sollten im Zuge von Bau- oder Erdarbeiten dennoch Anzeichen früherer bergbaulicher Tätigkeiten festgestellt werden, ist die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

10 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg Süd Teil A, 1. Änderung“ und ist bereits in Teilbereichen gewerblich genutzt. Mit der vorliegenden Planung wird keine neue Nutzung begründet, sondern eine Nachverdichtung des bestehenden Gewerbestandortes ermöglicht. Vor diesem Hintergrund besteht bereits eine entsprechende Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen sowie durch die angrenzende Verkehrsinfrastruktur. Diese umfasst insbesondere die Bundesstraße B 8, die nahegelegene Bundesautobahn A 3 sowie die ICE-Strecke (Köln – Frankfurt). Durch die geplante Entwicklung können sich die bestehenden Immissionssituationen, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärm und Luftschadstoffe, verändern.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und mögliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu prüfen. Detaillierte Aussagen zu den Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht und den Fachgutachten zu entnehmen.

10.1 Luftschadstoffe / Geruch / Lichtemissionen

Durch die geplante Nachverdichtung des bereits teilweise bebauten und gewerblich genutzten Plangebietes ist gegenüber dem Bestand mit Veränderungen der Immissionssituation in Bezug auf Luftschadstoffe, Gerüche und Lichtemissionen zu rechnen.

Zur Beurteilung der Geruchssituation wurde eine Geruchsimmissionsprognose (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Immissionsprognose Nr. I07077225, 20.01.2026) erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die durch das Vorhaben verursachten Geruchsimmissionen die maßgeblichen Immissionswerte der TA Luft 2021 einhalten. Für schutzbedürftige Nutzungen wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von ca. 2 % bis 5 % ermittelt; auch innerhalb der Gewerbegebiete werden die zulässigen Immissionswerte nicht ausgeschöpft. Eine relevante Geruchsvorbelastung im Untersuchungsgebiet liegt nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht vor. Insgesamt sind somit keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Details und weitergehende Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lichtemissionen ist aufgrund der geplanten Nutzungsin-tensivierung von einer gewissen Zunahme auszugehen. Diese bewegt sich jedoch im Rahmen der bestehenden Gebietsausweisung als Gewerbegebiet sowie der vorhandenen Vorbelastung. Durch gesetzliche Vorgaben sowie durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Grünordnung, Beleuchtung) werden Minderungswirkungen erzielt.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

10.2 Lärm

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Maßgebliche Quellen sind die angrenzende Bundesstraße B 8, die nahegelegene Bundesautobahn A 3 sowie die ICE-Strecke Köln – Frankfurt. Ergänzend wirken die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Die Bebauung der offenen Gewerbegrundstücke/Freiflächen führen zu zusätzlichen betriebsbedingten Geräuschquellen, insbesondere durch Lieferverkehre, Verladevorgänge, Stellplatznutzungen sowie innerbetriebliche Abläufe.

Durch die geplante Nachverdichtung ist daher mit Veränderungen der Geräuschsituation innerhalb des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Verkehrsflächen zu rechnen. Eine Durchgangsverkehrsfunktion entsteht nicht; die Verkehrsbeziehungen bleiben weiterhin standortbezogen. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die Planung im Wesentlichen nicht verändert.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M187052/01, 30.01.2026) erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung ist die Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Betrieb der geplanten Nutzungen sowie des planinduzierten Verkehrs auf öffentlichen Straßen. Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass die schalltechnische Situation maßgeblich durch die vorhandenen Vorbelastungen geprägt ist. Die durch die Planung verursachten zusätzlichen Geräuschemissionen werden im weiteren Verfahren differenziert untersucht und bewertet.

Der Vorentwurf der schalltechnischen Untersuchung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung und den abschließenden Entwurfsunterlagen fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in die Abwägung eingestellt und bilden die Grundlage für ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Weitergehende Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

11 Denkmalschutz

11.1 Einzeldenkmal

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler, Einzeldenkmale oder Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen. Die nächstgelegenen Kulturdenkmäler nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz sind das Feldkreuz (Flur: 41, Flurstück: 120) und der Bildstock (Flur 41, Flurstück 118) in ca. 280 m nordwestlicher Richtung. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung sowie des Bestandes ausgeschlossen werden.

11.2 Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen

Der Dom in Limburg und die Lubentius-Basilika im Limburger Stadtteil Dietkirchen gehören zu den landschaftsprägenden, historischen Bauten, deren Ansichten und Silhouetten nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich innerhalb eines 5 km Radius.

Für die Lubentius-Basilika werden die Ansichten mit Nord- und Westexposition angegeben, von denen aus eine freie Fernsicht zu der dominierenden Gesamtanlage besteht. Für den Dom sind keine Einschränkungen der Himmelsrichtungen getroffen. Es ist zu prüfen und darzulegen, dass mit der Gebietsentwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ansichten und Silhouetten der landschaftsbestimmenden Gesamtanlagen einhergeht.

Das Plangebiet liegt südlich der St.-Lubentius-Basilika. Aufgrund dieser Lage sowie der Ausrichtung der maßgeblichen nördlichen und westlichen Silhouetten und Sichtbeziehungen der Kirche ist ohne weitere vertiefende Untersuchungen davon auszugehen, dass durch die geplante Entwicklung keine optische Beeinträchtigung der St.-Lubentius-Basilika zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung der Ansichten und Silhouetten des Limburger Doms können aufgrund der vorhandenen Topographie, Lärmschutzwälle, Waldflächen sowie vorhandene Bauwerke zwischen dem Plangebiet sowie dem Limburger Dom ebenso ausgeschlossen werden. Eine visuelle Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Limburger Dom ist nicht gegeben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet Teil des ICE-Gebietes Limburg-Süd ist, für das im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung bereits zulässige Gebäudehöhen von bis zu ca. 33 m in Teilbereichen vorgesehen sind. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes geplanten Gebäudehöhen bleiben überwiegend deutlich unterhalb dieses Maßes. Lediglich in einem räumlich eng begrenzten Teilbereich von ca. 600 m² ist für ein Tiefkühlhochregallager eine maximale Gebäudehöhe von bis zu ca. 29 m vorgesehen. Die übrigen geplanten baulichen Anlagen weisen Gebäudehöhen im Bereich von etwa 16,5 m bis 25 m auf.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Höhenentwicklung im ICE-Gebiet sowie der fehlenden Sichtbeziehungen zu den landschaftsbestimmenden Gesamtanlagen ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ansichten oder Silhouetten des Limburger Doms oder der St.-Lubentius-Basilika verursacht.

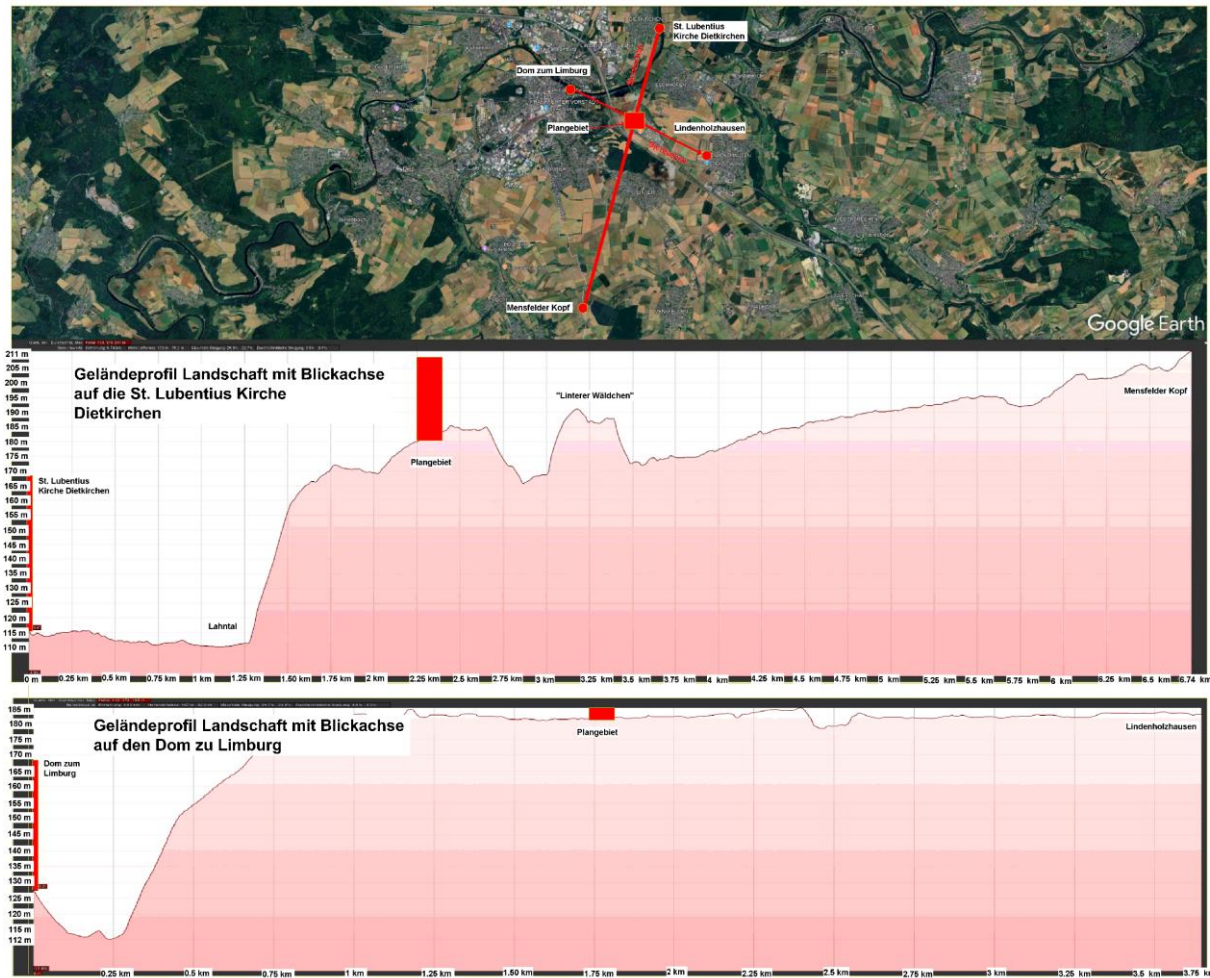


Abb. 14: Geländeprofil Landschaft mit Blickachse, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2025

11.3 Bodendenkmäler

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes (GEe1 a/b/c) wurden bislang nicht bekannte römische Militäranlagen nachgewiesen. Bei einer Bebauung dieses Bereiches ist daher davon auszugehen, dass Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) betroffen und gegebenenfalls zerstört werden können.

Der betroffene Bereich ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und räumlich abgegrenzt. Diese nachrichtliche Übernahme sowie die zugehörigen Hinweise und Regelungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Für diesen Bereich sind im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben weiterhin vorbereitende archäologische Untersuchungen gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG sowie, soweit erforderlich, die fachgerechte Ausgrabung und Dokumentation der Bodendenkmäler durchzuführen. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenARCHÄOLOGIE) zu beteiligen; dessen Zustimmung ist einzuholen. Die hierbei entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Auf diese Verpflichtungen wird im Bebauungsplan weiterhin ausdrücklich hingewiesen.

Unabhängig hiervon bleibt der allgemeine Hinweis bestehen, dass auch in den übrigen Bereichen des Plangebietes bei Erdarbeiten jederzeit bislang unbekannte Bodendenkmäler oder Fundgegenstände zutage treten können. Solche Funde sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Limburg a. d. Lahn zu melden. Fundstellen und Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zur Entscheidung der Fachbehörden zu schützen.

Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht nicht.

12 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und an alle erforderlichen technischen Infrastrukturen angeschlossen.

Überörtliche Leitung

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine oberirdische 110-kV-Hochspannungsleitung. Die überörtlichen Leitungstrassen einschließlich der zugehörigen Schutzstreifen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

13 Planfeststellung der ICE-Trasse

Im vorlaufenden Bauleitplanverfahren wurde auf die Planfeststellung der Flächen der ICE-Trasse, einschließlich der Bahnhofsanlagen, hingewiesen. Die planfestgestellten Flächen wurden nachrichtlich in die Plankarte übernommen und werden unverändert beibehalten, wobei sie sich auf geringe Teilflächen im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes beschränken.

14 Bodenordnung

Auf die Möglichkeit zur Teilung und Zusammenschließung von Grundstücken gem. § 19 Abs. 1 BauGB sowie ein mögliches Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird hingewiesen.

15 Flächenbilanz

Flächenbilanz rechtlicher Bestand

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet (GE)	78.617	75,72%
- davon überbaubare Flächen GRZ I /GRZ II 0,8	63.325	60,99%
hiervon festgesetzt Dachbegrünung bei Flachdächern mit einem Mindestanteil von 25%	0 bis 15.831	
- Grünfläche im Gewerbegebiet	15.265	14,70%
private Grünfläche	7.976	7,68%
öffentliche Grünfläche	1.947	1,88%
öffentliche Verkehrsflächen	11.025	10,62%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege	4.271	4,11%
Geltungsbereich	103.832	100,00%

Tabelle 3: Flächenbilanz rechtlicher Bestand

Flächenbilanz Planung (neu)

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet (GE)	78.617	75,72%
- davon überbaubare Flächen GRZ I 0,5 - 1,0	56.859	54,76%
hiervon festgesetzt Dachbegrünung mit einem Mindestanteil von 60%	34.116	
- davon zusätzlich versiegelbare Fläche für Nebenanlagen GRZ II 0,8 -1,0	18.259	17,59%
- Grünfläche im Gewerbegebiet	3.499	3,37%
private Grünfläche	7.976	7,68%
öffentliche Grünfläche	1.947	1,88%
öffentliche Verkehrsflächen	11.025	10,62%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege	4.271	4,11%
Geltungsbereich	103.832	100,00%

Tabelle 4: Flächenbilanz Planung

16 Städtebauliche Vorkalkulation

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen sowie zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist.

Aus dem Vollzug des Bebauungsplans entstehen der Stadt Limburg a. d. Lahn keine Kosten, da diese im Rahmen des Durchführungsvertrags auf den Vorhabenträger übertragen werden.

17 Anhang Teil A – Begründung

Plankarten

Büro Kraus/HS Projekt GmbH: Konzeptioneller Vorhaben- und Erschließungsplan, 2025

Büro Kraus: Masterplan – Entwicklungsphasen, 2026

Büro Kraus: Planungsrechtliche Veränderungen (Tabelle) im Plangebiet, 2026

Gutachten

Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (Hrsg.): Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubauvorhaben „Schäfer Dein Bäcker“ im B-Plan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil A, 1. Änderung“ in Limburg, 02/2026

Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Immissionsprognose Nr. I07077225, 20.01.2026

Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht Nr. M187052/01, 30.01.2026

artec Ingenieurgesellschaft mbH, 06.02.2026

Limburg a. d. Lahn, den

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag

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

Amtsleiterin