

Erläuterung der Baugebiete

Im nachfolgenden werden die geplanten Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Angebots-Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd Teil A, 1. Änderung“ gegenübergestellt und beschrieben. Hierbei fanden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in Folge der sich konkretisierenden Planungen Anpassungen statt.

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

Alt: Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEE1

Neu: Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEE1 a bis c

Gesamtfläche Gewerbe: 14.763 m²

bereits überbaute Fläche: 1.084 m² + 1 Gebäude im Bau

GEBIETSBEREICH		GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH		
GEE1		GEE1 a			GEE1 b			GEE1 c		
Art d. b. Nutzung	Geschosse	Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse	
GEE	III	GEE		III + SG	GEE		IV + SG	GEE		V + SG
GRZ	GFZ	GRZ I	GRZ II	GFZ	GRZ I	GRZ II	GFZ	GRZ I	GRZ II	GFZ
0,8	2,4	0,5	0,8	1,7	0,5	0,8	1,7	0,6	0,8	1,7
Bauweise	GH 1	Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH
-	max. 12,0m	-		16,5m	-		19,0m	-		22,0m
GH 2	Dachform			Dachform			Dachform			Dachform
16,50 m Firsthöhe	FD-PD max.15°	-		FD-PD max.15°	-		FD-PD max.15°	-		FD-PD max.15°

Grau = alte Festsetzung

Änderungen:

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 Umstellung auf eine vorhabenbezogene Steuerung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert:

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird von 0,8 auf 0,5 im Gebietsbereich GEE1 a und b bzw. auf 0,6 im Gebietsbereich GEE1 c verändert. Die Änderung entspricht der im Masterplan vorgesehenen zukünftigen Nutzung. Im rechtskräftigen B-Plan können aktuell bis zu 11.810 m² in den Gebietsbereichen überbaut werden, nach Änderung der GRZ I zukünftig 7.994 m². Die **GRZ II** soll **bei 0,8 beibehalten** werden; somit können weiterhin bis zu 11.810 m² versiegelt werden.

Anzahl Vollgeschosse und max. Gebäudehöhe: Bisher konnten 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss bis zu einer Gebäudehöhe von 16,50 m (Firsthöhe) und einer GFZ von 2,4 errichtet werden. Aufgrund der Änderung der GRZ I, einhergehend mit einer vorhabenbezogene Ausnutzung der Grundstücksflächen, sollen künftig die geplanten Gebäude mit 3-5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden können. Die

Geschossflächenzahl wird von 2,4 auf 1,7 angepasst (Aufstellungsbeschluss: 1,2). Das bedingt die festgesetzten Gebäudehöhen von 16,50 m, 19,00 m und 22,0 m.

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

Alt: Gewerbegebiet – GE1

Neu: Gewerbegebiet – GE1 d

Gesamtfläche Gewerbe: 5.461 m²

GEBIETSBEREICH		GEBIETSBEREICH		
GE1 und GE2		GE1 d		
Art d. b. Nutzung	Geschosse	Art d. b. Nutzung	Geschosse	
GE	-	GE	-	
GRZ	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ
0,8	10,0	0,9	0,9	21
Bauweise	GH	Bauweise	max. GH	
-	max. 16,50m	-	20,0m	
	Dachform		Dachform	
-	FD-PD max.15 °	-	FD-PD max.15°	

Grau = alte Festsetzung

Änderungen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert:

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird im Gebietsbereich GE1 d von 0,8 auf 0,9 angepasst. Im rechtskräftigen B-Plan können aktuell bis zu 4.368 m² überbaut werden. Nach Änderung der GRZ I zukünftig 4.914 m² was eine Nachverdichtung von 546 m² entspricht. Aufgrund der Verkehrs-/ Erschließungsflächen (u.a. Rangierflächen) muss die **GRZ II von bisher 0,8 auf 0,9** erhöht werden.

Max. Gebäudehöhe und Baumassenzahl: Bisher konnte eine Gebäudehöhe von max. 16,50 m unter berücksichtig einer Baumassenzahl von 10,0 realisiert werden. Für die Realisierung des notwendigen Parkhauses ist eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe auf 20,00 m sowie eine Steigerung der Baumassenzahl auf 21,0 vorgesehen (Aufstellungsbeschluss: 14,0).

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

Im Bereich der bestehenden Verwaltung und Produktion

Alt: Gewerbegebiet – GE2

Neu: Gewerbegebiet – GE2

Gesamtfläche Gewerbe: 6.491 m²

bereits überbaute Fläche: 3.537 m²

GEBIETSBEREICH		GEBIETSBEREICH		
GE1 und GE2		GE2		
Art d. b. Nutzung	Geschosse	Art d. b. Nutzung	Geschosse	
GE	-	GE	-	
GRZ	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ
0,8	10,0	0,9	1,0	13
Bauweise	GH	Bauweise	max. GH	
-	max. 16,50m	-	25,0m	
	Dachform		Dachform	
-	FD-PD max.15 °	-	FD-PD max.15°	

Grau = alte Festsetzung

Änderungen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert:

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird im Gebietsbereich GE2 von 0,8 auf 0,9 angepasst. Im rechtskräftigen B-Plan können aktuell bis zu 5.192 m² überbaut werden. Nach Änderung der GRZ I zukünftig 5.841 m² was einer Nachverdichtung von 649 m² entspricht. Aufgrund der Verkehrs-/ Erschließungsflächen (u.a. Rangierflächen) muss die **GRZ II von bisher 0,8 auf 1,0** erhöht werden (Aufstellungsbeschluss: 0,9).

Max. Gebäudehöhe und Baumassenzahl: Bisher konnte eine Gebäudehöhe von max. 16,50 m unter berücksichtig einer Baumassenzahl von 10,0 realisiert werden. Für die Realisierung (Erweiterung/ Nachverdichtung) der Backwerkstatt/ Produktionsgebäude ist eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe auf 25,00 m sowie eine Steigerung der Baumassenzahl auf 13,0 vorgesehen.

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

Im Bereich der Backwerkstatt/Produktion/Kühllager/TK (Bestand und Erweiterung)

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

GEBIETSBEREICH		GEBIETSBEREICH		GEBIETSBEREICH		GEBIETSBEREICH	
GE1 und GE2		GEe2		GE1 a		GE1 aa	
Art d. b. Nutzung	Geschosse	Art d. b. Nutzung	Geschosse	Art d. b. Nutzung	Geschosse	Art d. b. Nutzung	Geschosse
GE	-	GE	III-VI	GE	-	GE	-
GRZ	BMZ	GRZ	BMZ	GRZ I	GRZ II	GRZ I	GRZ II
0,8	10,0	1,0	6,0	0,8	1,0	1,0	1,0
Bauweise	GH	Bauweise	GH	Bauweise	max. GH	Bauweise	max. GH
-	max. 16,50m	g	max. 22,0m	-	27,0m	-	29,0m
	Dachform	GH 2	Dachform		Dachform		Dachform
-	FD-PD max.15°	max. 26,50m	FD-PD max.15°	-	FD-PD max.15°	-	FD-PD max.15°

Grau = alte Festsetzung

Änderungen:

Das Maß der baulichen Nutzung sowie Nutzung/Einschränkungen werden geändert:

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 (Aufstellungsbeschluss: 0,7).

Im rechtskräftigen B-Plan können aktuell bis zu 27.330 m² in den Gebietsbereichen überbaut werden. Aufgrund der Verkehrs-/ Erschließungsflächen (u.a. Rangierflächen) muss die GRZ II von bisher 0,8 im Gebietsbereich GE1 und GE2 sowie von 1,0 im Gebietsbereich GEe2 einheitlich auf eine **GRZ II von 1,0** angepasst werden (Aufstellungsbeschluss: 0,9); damit können zukünftig 33.624 m² versiegelt werden (Aufstellungsbeschluss: 30.262 m²).

Max. Gebäudehöhe und Baumassenzahl: 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 Straßengradiente der maßgeblichen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen am niedrigsten Punkt der straßenseitigen Gebäudekante) sowie eine Baumassenzahl von 14,0 festgesetzt. Für ein vorgesehene 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.

Aufgrund der Topographie sind in Teilbereichen des GE1 a Geländeauffüllungen erforderlich, um einen ebenerdigen Anschluss der geplanten Erweiterung der Backwerkstatt an die bestehende Bebauung sowie eine funktionale Anbindung der Betriebsflächen zu

ermöglichen. Nach derzeitigem Planungsstand sind hierfür Geländeauffüllungen von bis zu 5 m im Bereich der Wiener Straße erforderlich. Die genaue Ausgestaltung der Geländeanschlüsse erfolgt im Fortgang des Bauleitplanverfahrens.

Nutzung: Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind innerhalb des GEe2 ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, bei denen die Produktionsfläche lediglich einen untergeordneten Anteil der Betriebsfläche einnimmt, sowie öffentliche Betriebe, sind derzeit nur ausnahmsweise zulässig. Somit ist die Errichtung oder Erweiterung von Produktionsgebäuden nach der geltenden Rechtslage nicht zulässig. Zur Ermöglichung der geplanten Erweiterung und des Neubaus der Backwerkstatt bzw. der Produktionsgebäude werden die bestehenden Nutzungsfestsetzungen und Einschränkungen angepasst.

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

Im Bereich der Logistikzentrum/ Retourenverarbeitung und Übergangsbrücke über die Vinzenz-Pallotti-Straße

Alt: Gewerbegebiet – GE1

Neu: Gewerbegebiet – GE1 b und c

Gesamtfläche Gewerbe: 18.278 m²

GEBIETSBEREICH		GEBIETSBEREICH			GEBIETSBEREICH		
GE1 und GE2		GE1 b			GE1 c		
Art d. b. Nutzung	Geschosse	Art d. b. Nutzung	Geschosse		Art d. b. Nutzung	Geschosse	
GE	-	GE	-		GE	-	
GRZ	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ	GRZ I	GRZ II	BMZ
0,8	10,0	0,6	1,0	13	0,6	1,0	11
Bauweise	GH	Bauweise		max. GH	Bauweise		max. GH
-	max. 16,50m	-		25,0m	-		19,0m
	Dachform			Dachform			Dachform
-	FD-PD max.15°	-		FD-PD max.15°	-		FD-PD max.15°

Grau = alte Festsetzung

Änderungen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert:

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird von 0,8 im Gebietsbereich GE1 und GE2 auf eine GRZ I von 0,6 in den Gebietsbereichen GE1 b und c angepasst. Im rechtskräftigen B-Plan können aktuell bis zu 14.622 m² in den Gebietsbereichen überbaut werden. Nach Änderung der GRZ I zukünftig 10.966 m². Aufgrund der Verkehrs-/ Erschließungsflächen (u.a. Rangierflächen) muss die **GRZ II** in beiden Gebietsbereichen von bisher 0,8 auf 1,0 angepasst werden (Aufstellungsbeschluss: 0,9 bzw. 0,8). Somit sind zukünftig bis zu 18.278 m² versiegelbar.

Max. Gebäudehöhe und Baumassenzahl: Bisher konnte eine Gebäudehöhe von max. 16,50 m innerhalb des GE1 unter der Berücksichtigung einer Baumassenzahl von 10,0 realisiert werden. Für die Realisierung der Distributionsgebäude/Verteilerzentrums mit Verbindungstrakt ist eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe auf 25,00 m (GE1 b) und 19,00 m (GE1 c) (Aufstellungsbeschluss GE1 c: 21,00 m) sowie der Erhöhung der Baumassenzahl von 10,0 auf 13,0 innerhalb des GE1 b und die Erhöhung auf 11,0 innerhalb des GE1 c vorgesehen (Aufstellungsbeschluss: GE1 b: 10,0 und GE1 c: 6,0).