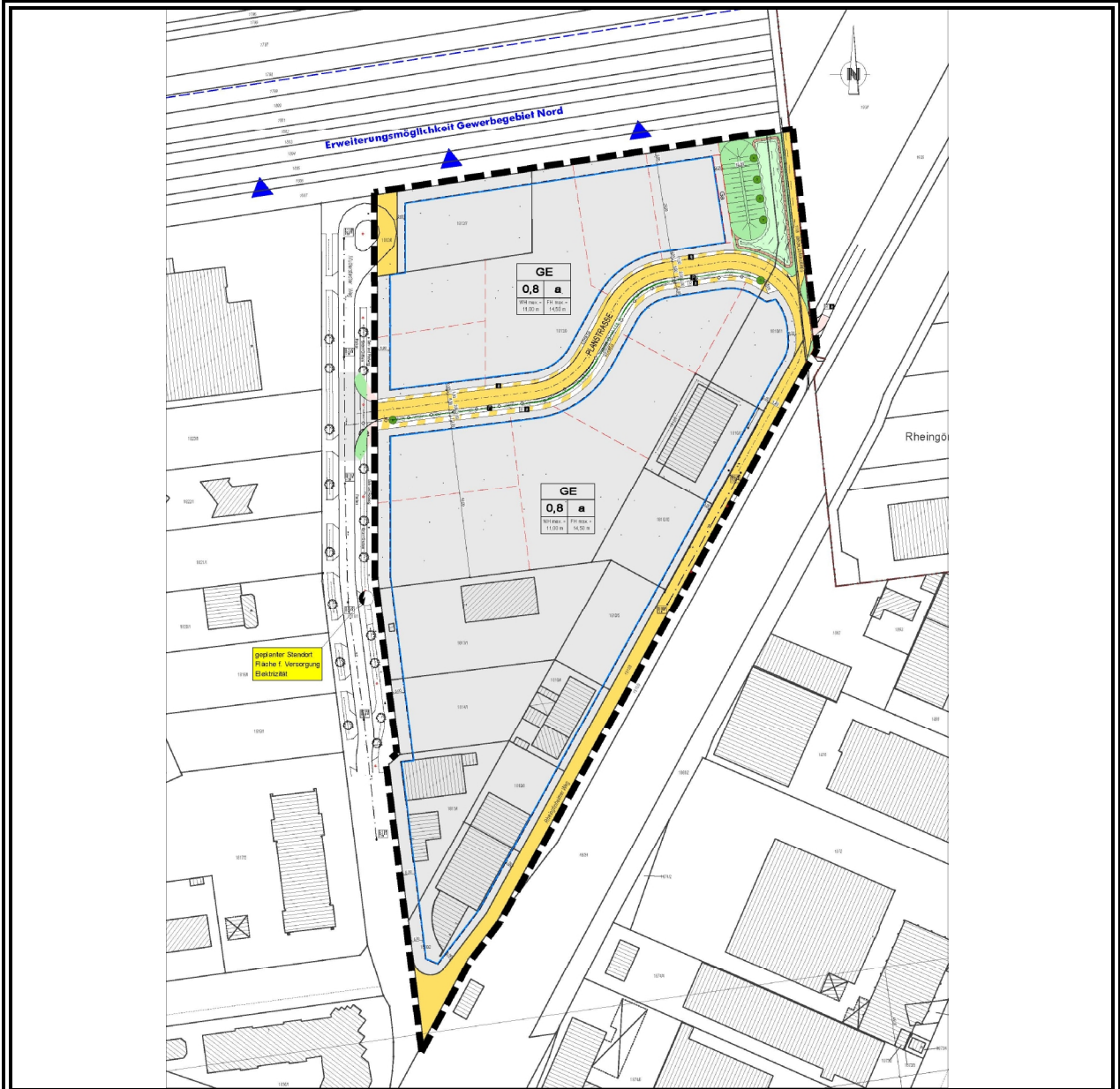


BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde Limburgerhof

Stand: 24.06.2011 - Satzungsexemplar



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer

Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236-462675
Fax: 06236-462674
Architekt.hammer@t-online.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371-613 688 4
Fax: 06371-613 688 9
martin.planung@web.de

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A - Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C - Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 5

Teil D - Begründung _____ Seite 7

Teil E - Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung _____ Seite 19

Teil F - Zusammenfassende Erklärung _____ Seite 23

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil D

- Begründung -

Teil E

- Umweltbericht – Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil D

- Begründung -

Teil E

- Umweltbericht – Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - 1.1.1 Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
 - 1.1.2 Allgemein zulässig sind max. zwei Wohnungen pro Betriebsgrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - 1.1.4 Unzulässig sind Vergnügungsstätten.
2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - 2.1 Die Obergrenze der Grundflächenzahl beträgt 0,8; Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
 - 2.2 Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Hinterkante Gehweg (OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche = 0,0 m).
 - 2.3 Wandhöhe (WH) ist das Maß von OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach).
 - 2.4 Firsthöhe (FH) ist das Maß von OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
 - 2.5 Die Wandhöhe (WH max.) darf max. 11,0 m und die Firsthöhe (FH max.) darf max. 14,5 m betragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, zur Ableitung von Abwasser sowie für fernmeldetechnische Nebenanlagen dienen, zulässig.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit Ausnahme der Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche im Nordosten des Baugebietes (siehe Eintrag im Planteil A).

4.3 Ein- / Ausfahrten und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Deren Zufahrtsbreite von der öffentlichen Verkehrsfläche darf, bezogen auf ein Baugrundstück, am Mutterstadter Weg im Bereich der vorhandenen Versickerungsmulden 6,0 m nicht überschreiten und an den übrigen Erschließungsstraßen 20,0 m nicht überschreiten. Im begründeten Einzelfall kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der Grünflächen sind zulässig:

§ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ Anlagen zur Ableitung von Abwasser

§ Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

§ Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Schutz vorhandener Grünflächen, Grünstrukturen und Bäume (Maßnahme 1)

Vorhandene Grünflächen, Grünstrukturen und Bäume sind zu erhalten und zu schützen.

6.2 Pflanzen von Hochstämmen (Maßnahme 2)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Plangebiets und im Bereich der Parkplatzfläche entlang der neuen Erschließungsstraße sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl und Standorte der mind. zu pflanzenden Bäume gem. Artenliste A (siehe Teil B, Ziffer 6.8), Laubbaum-Hochstamm, Mind.-Qualität StU 18/20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m, sind der Planzeichnung (Planteil A) zu entnehmen. Im Bereich der Parkplatzfläche sind die genauen Standorte in Abstimmung mit den Ein- und Ausfahrten / Stellplätzen der Betriebsgrundstücke festzulegen und mit den Trägern der Leitungen abzustimmen.

6.3 Pflanzen von Sträuchern (Maßnahme 3)

Aufschüttungen und Geländemodellierungen (Wall) im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind zusätzlich zu den Bäumen (gem. Maßnahme 2) zu 20 % mit Sträuchern gem. Artenliste B (siehe Teil B, Ziffer 6.9) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Naturnahe Gestaltung von Rückhalte- und Versickerungsflächen (Maßnahme 4)

Die Rückhalte- und Versickerungsflächen sind naturnah zu gestalten. Hierzu sind die Rückhalte- und Versickerungsmulden in offener Erdbauweise herzustellen und als extensives Magergrünland mit integrierten Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen anzulegen.

6.5 Begrünung der nicht überbauten Flächen (Maßnahme 5)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Artenlisten A und B (siehe Teil B, Ziffern 6.8 und 6.9) landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum-Hochstamm, Mind.-Qualität StU 14/16, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Begrünung und Herstellung von Stellplätzen (Maßnahme 6)

Bei der Herstellung von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum gem. Artenliste A (siehe Teil B, Ziffer 6.8), Laubbaum-Hochstamm, Mind.-Qualität StU 18/20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m zu pflanzen.

Die Wahl der Baumstandorte innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist freigestellt und kann auch außerhalb von Stellplatzflächen erfolgen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind bei erstmaliger Herstellung ausschließlich mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.

6.7 Pflanzzeitpunkt (Maßnahme 7)

Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bzw. der Bezugsfähigkeit der privaten Gebäude durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.8 Artenliste A - Bäume 1. Ordnung

- | | | | |
|-----|----------------------------|---|----------------|
| 1. | <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| 2. | <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn |
| 3. | <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| 4. | <i>Juglans regia</i> | - | Walnuss |
| 5. | <i>Prunus padus</i> | - | Traubenkirsche |
| 6. | <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche |
| 7. | <i>Malus silvestris</i> | - | Holzapfel |
| 8. | <i>Quercus petraea</i> | - | Traubeneiche |
| 9. | <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| 10. | <i>Salix alba</i> | - | Silberweide |
| 11. | <i>Sorbus aria</i> | - | Mehlbeere |
| 12. | <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |
| 13. | <i>Sorbus torminalis</i> | - | Elsbeere |
| 14. | <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |

Es wird empfohlen, folgende Bäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia* (Linden in Arten mit Ausnahme von *Tilia tomentosa* und *Tilia euchlora*).

6.9 Artenliste B - Sträucher

- | | | | |
|-----|-----------------------------|---|---------------------|
| 1. | <i>Cornus mas</i> | - | Kornelkirsche |
| 2. | <i>Cornus sanguinea</i> | - | Hartriegel |
| 3. | <i>Corylus avellana</i> | - | Haselnuss |
| 4. | <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| 5. | <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster |
| 6. | <i>Rhamnus cartharticus</i> | - | Kreuzdorn |
| 7. | <i>Salix aurita</i> | - | Ohrweide |
| 8. | <i>Salix caprea</i> | - | Salweide |
| 9. | <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| 10. | <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |
| 11. | <i>Viburnum opulus</i> | - | Wasserschneeball |

Pflanzqualität: 1 Strauch / 1,5 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 100-150

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

- Begründung -

Teil E

- Umweltbericht – Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil C Empfehlungen und Hinweise

1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof vom 09. Juni 2000.
2. Öffnende Tore dürfen nicht über die Straßenbegrenzungslinie hinausragen (z.B. mit Sektionaltoren kann dies sichergestellt werden).
3. Bewohner betriebsbezogener Wohnungen müssen grundsätzlich die üblichen in einem Gewerbegebiet auftretenden Störungen hinnehmen. Die Nutzer haben geeignete Maßnahmen für zumutbares Wohnen zu ergreifen. Auch die Nutzer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Aufenthaltsräumen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
4. Es wird empfohlen, bei Wohngebäuden, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ein Gesamtschalldämmmaß $\hat{c}_{w, res} > 40\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten.
5. Um einen hohen Schallschutz in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erreichen, werden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.
6. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.
7. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
8. Rückstauenebene ist OK Straße.
9. Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Werden Keller vorgesehen, wird eine wasserdichte Ausführung empfohlen. Es wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm über OK Straße vorzusehen.

10. Aushubmaterialien können auf dem Baugrundstück unter versiegelten Flächen wiederverwendet werden. Die organischen Anteile sind hierfür aus bautechnischen Gründen zuvor durch Separieren der Holzanteile sowie Torf- und Mutterbodenlinsen weitgehend zu reduzieren. In den Freiflächen sind die Materialien mit einer 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht abzudecken. Im Zuge der Baumaßnahme ausgehobene Materialien können in Teilbereichen zu erhöhten Entsorgungskosten führen (siehe Umwelttechnischer Bericht, ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH).
11. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
Weitere Hinweise für Gas- und Wasserleitungen sind dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu entnehmen.
12. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gem. § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
13. Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ist der Anfall von Abwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Im festgesetzten Plangebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus wird ungeachtet einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG) empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen. Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:
§ Es darf keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden
§ Alle Brauchwasserleitungen und -entnahmestellen sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen
14. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dabei sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 15° Neigung mit einheimischen Gräsern und Sträuchern der Trocken- / Halbtrockenrasen zu begrünen.
Für Fassadenbegrünungen sind folgende Pflanzen (S = Selbstklimmer, K = mit Kletterhilfe) zu verwenden:
- | | | |
|--|---|-----------------------------------|
| Hedera helix | - | Efeu (S) |
| Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ | - | wilder Wein (S) |
| Clematis montana | - | Anemonen-Waldrebe (K) |
| Clematis vitalba | - | Gemeine Waldrebe (K) |
| Vitis vinifera | - | Echter Wein (K) |
| Rosa spec. | - | Kletterrosen (K) |
| Lonicera caprifolium | - | Jelängerjelier bzw. Geißblatt (K) |

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil D

Begründung

Teil E

- Umweltbericht – Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -



Teil D Begründung

1. Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ soll an die Stelle des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung“ vom 03.11.2000 treten und ein brachliegendes großflächiges Gewerbegrundstück mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße einer Bebauung zuführen und die vorhandene gewerbliche Nutzung sichern.

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans soll der alte ersetzt werden.

1.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof entwickelt, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt.

1.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) am	08.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	10.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt am	10.02.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	18.02.2011 bis einschließlich 17.03.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	09.02.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB)	bis einschließlich 14.03.2011
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	26.04.2011
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich 01.06.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	28.04.2011
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	06.05.2011 bis einschließlich 06.06.2011
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	21.06.2011
Bekanntmachung als Satzung (gem. § 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt am	

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ hat eine Größe von insgesamt ca. 4,04 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

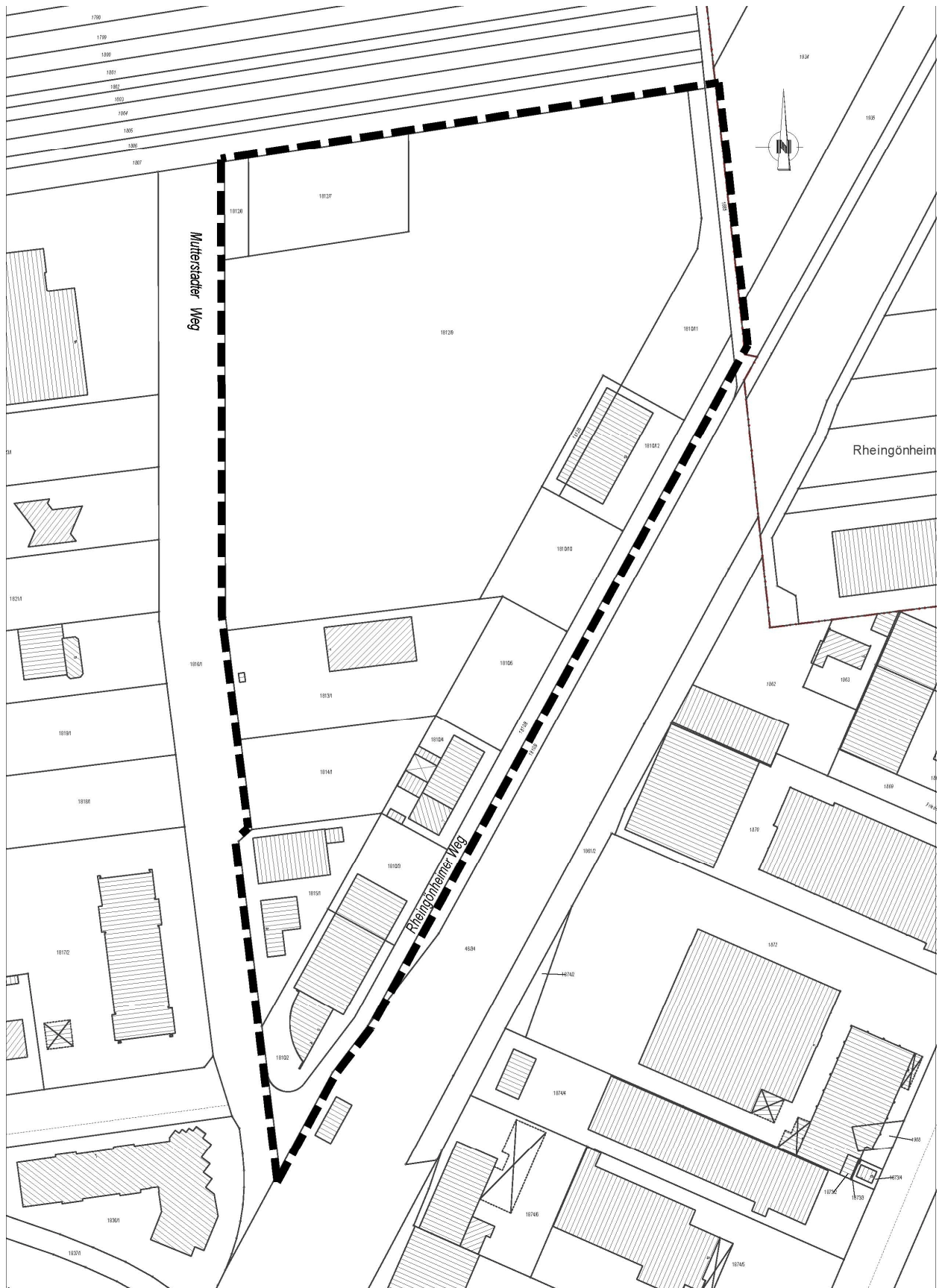
§ im Norden durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1807 und 1885

§ im Osten durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1934 und 1935

§ im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 1885, durch Fl.-Nr. 1810/9 und durch Teilbereich der Fl.-Nr. 46/34

§ im Westen durch den Mutterstadter Weg Fl.-Nr. 1816/1

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



- Geltungsbereich des Bauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ mit insgesamt 4,04 ha -

3. Beschaffenheit des Plangebietes, planungsrechtliche Situation, vorhandene Nutzungen, Planungs- und Standortalternativen, vorhandene Baurechte

3.1 Beschaffenheit des Plangebietes, planungsrechtliche Situation

Auf der Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ aus 1990 wurde der Mutterstadter Weg gebaut und auf der Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung“ aus 2000 der Rheingönheimer Weg gebaut.

Festgesetzt ist mit der 2. Änderung ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO und allgemein zulässig Wohnungen i.S.v. § 8 Abs. 3 BauNVO, während Vergnügungstätten ausgeschlossen sind. Die Traufhöhe beträgt max. 11,00 m und die Firsthöhe max. 14,50 m.

Von dem insgesamt ca. 3,9 ha großen Gewerbegebiet werden bereits 1,6 ha gewerblich genutzt. Ein ca. 2,4 ha großes Areal am Mutterstadter Weg mit einer Bautiefe bis zu 170 m ist bisher unbebaut.

3.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bereits folgende Nutzungen (Stand: 03.01.2011):

- § Gewerbe- / Handwerksbetriebe
- § Geschäfts-, Büro- und Handelsgebäude
- § Lagerhäuser, Lagerplätze
- § Tierarztklinik
- § BMX-Bahn (temporäre Einrichtung)

mit folgenden Firmen:

- § Lotuspfannen, Cookworld GmbH, Mutterstadter Weg
- § Rotarex, Ventile, Dichtungen, Mutterstadter Weg
- § Grünplan, Garten- und Landschaftsbau, Mutterstadter Weg
- § Stein, KFZ-Betrieb und -Handel, Rheingönheimer Weg
- § Orlicz, Tierarzt, Rheingönheimer Weg
- § MoTec, Race and Performance Wheels, Rheingönheimer Weg
- § Greim und Gleich, Hochbauunternehmen, Rheingönheimer Weg

3.3 Planungs- und Standortalternativen

Der bestehende Bebauungsplan wird den heutigen Erfordernissen angepasst. Der Standort des Plangebiets ist bereits lagemäßig festgelegt.

3.4 Vorhandene Baurechte

Die im Geltungsbereich des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung“ bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Baurechte im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes in den Bebauungsplan übernommen.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Dies zeigt die nachfolgende Tabelle. Hier werden die jeweiligen Flächen der 2. Änderung und 3. Änderung ermittelt und gegenübergestellt; ebenso die max. mögliche Versiegelung.

Flächenermittlung B-Plan „Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung“				Flächenermittlung B-Plan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“			
Nutzung	Fläche	GRZ	Versiegelung	Nutzung	Fläche	GRZ	Versiegelung
Verkehrsflächen				Verkehrsflächen			
Wendeanlage	130 m ²		130 m ²	Wendeanlage	280 m ²		280 m ²
Planstraße	-		-	Planstraße	1.445 m ²		1.445 m ²
Erschließungsweg	-		-	Erschließungsweg	195 m ²		195 m ²
Erschließungsweg außerhalb des Geltungsbereiches 2. Änderung	275 m ²		275 m ²	Neuausbau Rheingönheimer Weg (Teilfläche)	325 m ²		325 m ²
Geh- und Radweg	-		-	Geh- und Radweg	400 m ²		400 m ²
Gehweg	-		-	Gehweg	295 m ²		295 m ²
Parkstreifen	-		-	Parkstreifen	445 m ²		445 m ²
Rheingönheimer Weg Bestand	1.895 m ²		1.895 m ²	Rheingönheimer Weg Bestand	1.570 m ²		1.570 m ²
Anbindung an Geh- und Radweg	-		-	Anbindung an Geh- und Radweg	5 m ²		5 m ²
Gesamtfläche	2.300 m²		2.300 m²	Gesamtfläche	4.960 m²		4.960 m²
GE-Flächen				GE-Flächen			
				Neuaufteilung	18.190 m ²	0,8	14.550 m ²
Bestand	38.040 m ²	0,8	30.430 m ²	Bestand	15.890 m ²	0,8	12.710 m ²
Gesamtfläche	38.040 m²		30.430 m²	Gesamtfläche	34.080 m²		27.260 m²
Grünflächen				Grünflächen			
Grünfläche außerhalb des Geltungsbereiches 2. Änderung	85 m ²		-	Grünflächen inkl. Wall und Rückhaltebecken	1.385 m ²		-
Gesamtfläche Flächenermittlung	40.425 m²			Gesamtfläche Geltungsbereich	40.425 m²		
Max. mögliche Versiegelung			32.730 m²	Max. mögliche Versiegelung			32.220 m²
Reduzierung der max. möglichen Versiegelung gegenüber 2. Änderung ca. 510 m² (32.730 m² - 32.220 m²)							

- Flächenermittlung und -gegenüberstellung der max. möglichen Versiegelung der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ -

Ein weitergehender Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung“ erfolgt sind oder zulässig waren.

5. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Zum Zeitpunkt der Erstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wurde Bedarf für eine großflächige gewerbliche Nutzung gesehen. Konzepte für einen Gewerbe- / Handwerkerhof wurden entwickelt, der von dem Mutterstadter Weg erschlossen werden sollte. Diese kamen nicht zum Tragen. Seit Jahren bemüht sich die Grundstückseigentümergeberin vergebens die Flächen auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans einer Bebauung zuzuführen.

In jüngster Zeit werden kleinere gewerbliche Grundstücke nachgefragt, wie sie inzwischen vor allem am Rheingönheimer Weg realisiert wurden.

Um auf dem ca. 2,0 ha großen Gewerbegrundstück (Fl.-Nr. 1812/9) entsprechende Bebauungsmöglichkeiten bieten zu können, ist eine zusätzliche Erschließungsstraße erforderlich, die den Mutterstadter Weg mit dem Rheingönheimer Weg verbindet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll hierfür die Grundlage durch Festsetzung einer entsprechenden Straße einschließlich Geh- und Radweg und Parkplätzen geschaffen werden.

Für die bereits vorhandenen und künftigen Nutzungen werden die Zweckbestimmungen des bisherigen Bebauungsplans beibehalten. Der gewerbliche Bestand wird gesichert. Damit wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Festgesetzt werden insgesamt ca. 3,4 ha Gewerbegebiet, davon sind bereits ca. 1,6 ha bebaut.

6. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters.

Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

7. Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird eine neue Straße einschließlich Geh- und Radweg sowie Parkplätzen mit Baumstandorten zwischen Mutterstadter Weg und Rheingönheimer Weg festgesetzt. Mit dieser Straße soll das bisher brachliegende großflächige Gewerbegrundstück erschlossen werden. Weiterhin werden im Nordosten eine Grünfläche und ein Rückhalte- und Versickerungsbecken festgesetzt. Die Begrünung soll bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes zunächst nach Norden dann entlang des künftigen Siedlungsrandes als nördliche Ortsrandeingrünung gem. dem Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof fortgeführt werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für ca. 3,4 ha wird die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO übernommen. Ziel ist bisher brachliegende Flächen gewerblich zu nutzen und vorhandene Gewerbebetriebe zu sichern. Für gewerbliche Nutzungen auf kleineren Grundstücken besteht eine deutliche Nachfrage. Wie bisher sind max. 2 Wohnungen pro Betriebsgrundstück zulässig, sofern die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind. Grundsätzlich haben die Nutzer der Wohnungen die in einem Gewerbegebiet auftretenden Störungen hinzunehmen und durch geeignete Maßnahmen für zumutbares Wohnen zu kompensieren. Auch die Nutzer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Aufenthaltsräumen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Vergnügungsstätten sind -wie bisher- im gesamten Plangebiet unzulässig; dies gilt auch für Spielotheken, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen.

Das Plangebiet soll gewerblichen Nutzungsstrukturen vorbehalten bleiben.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandenen, nach dessen Festsetzungen aber unzulässigen baulichen und sonstigen Anlagen sind ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen dabei gewahrt bleiben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 im Geltungsbereich der 3. Änderung entspricht dem bisher festgesetzten Maß und wird so beibehalten. Auch die max. Wandhöhe mit 11,00 m und die max. Firsthöhe mit 14,50 m werden unverändert übernommen. Diese Festsetzungen waren auch die Maßstäbe der bereits realisierten Bebauung.

7.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m auf entsprechend großen Grundstücken zulässig sind und entspricht somit der bisher festgesetzten Bauweise. Mit der offenen Bauweise werden Grenzbebauungen, mit Ausnahme nach LBauO zulässigen Garagen, ausgeschlossen und unterschiedliche Gebäudeanschlüsse und ihre Wartung und u.U. fehlende Rettungswege vermieden. Weiterhin tragen sie dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

7.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Ausschluss untergeordneter Nebenanlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund der hohen zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten angemessen und begrenzt die Versiegelung. Ausnahme bildet die Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche im Nordosten des Baugebietes, die einem Bauwich entspricht. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken generell zulässig. Allerdings wird ihre Ausdehnung einschließlich der Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraßen mit unmittelbarer Zufahrt vom Straßenraum aus auf 20 m begrenzt. Am Mutterstadter Weg im Bereich der vorhandenen Versickerungsmulden wird diese Breite auf 6 m begrenzt, um das Versickerungssystem nicht zu beeinträchtigen. Dort ist bei der Anlage einer neuen Zufahrt auch auf Kosten des Verursachers durch geeignete bautechnische Maßnahmen die Funktionsfähigkeit des Versickerungssystems aufrecht zu erhalten.

Weiterhin soll die Einschränkung der vom Straßenraum aus befahrbaren Stellplätze zu einer effektiven Nutzung der festgesetzten Parkplätze und zu einer Vorgartenbegrünung beitragen.

7.5 BMX-Bahn

Die BMX-Bahn ist eine temporäre Anlage. Sie befindet sich im Süden des bisher unbebauten großen Gewerbegrundstücks und nördlich des bereits bebauten Grundstücks Fl.-Nr. 1813/1. Die BMX-Bahn hat Bestand solange ihre Fläche nicht für eine gewerbliche Nutzung herangezogen wird. Den Nutzern der Anlage ist dies bekannt.

7.6 Erschließung und ruhender Verkehr, Infrastruktur

Mutterstadter Weg und Rheingönheimer Weg werden durch eine neue Straße verbunden. Sie erschließt die angrenzenden Gewerbegrundstücke. Das Gewerbegebiet insgesamt wird nunmehr ringförmig erschlossen. Die Grundstücke können von 2 Seiten erreicht werden, was die Erschließungs- und Sicherheitssituation generell verbessert.

Die Straße wird mit einer Breite von 6,50 m hergestellt. Dieser Querschnitt ist nach RAS-Q für einen Begegnungsverkehr LKW / LKW ausgelegt. Nördlich wird parallel zum Straßenkörper ein 1,50 m breiter Fußweg und südlich an den Straßenkörper ein 2,50 m breiter Parkstreifen, der für LKW geeignet ist und daran grenzt wiederum ein 2,00 m breiter Geh- und Radweg an. Die Querschnitte der Verkehrsanlagen entsprechen der RAS-Q und sind wirtschaftlich dimensioniert. Der Deckenaufbau der Verkehrsanlagen erfolgt nach RStO '01. Geh- / Radweg und Parkstreifen werden mit Betonpflaster ausgeführt, die Fahrbahn mit Asphalt gem. Bauklasse V, Zeile 1. Sämtliche Leitungen werden ausschließlich im Geh- / Radweg und Parkstreifen verlegt, was eine wirtschaftliche Herstellung der gesamten Erschließungsanlage ermöglicht.

Der Mischwasserkanal wird mit Fließrichtung an den Mutterstadter Weg angeschlossen. Mittels Rigolenrohrleitung wird die Straßenentwässerung topographisch bedingt zum einen in den Entwässerungsgraben entlang des Mutterstadter Weges, zum anderen an das Rückhalte- und Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebiets geführt, das naturnah gestaltet wird. Das Rückhalte- und Versickerungsbecken erhält einen Notüberlauf an die o.g. Mischwasserkanalisation.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind im Bereich Mutterstadter Weg / Rheingönheimer Weg vorhanden. Um die Versorgungssicherheit mit Elektrizität zu verbessern, ist eine zusätzliche Trafostation im Bereich des Mutterstadter Weges außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen.

7.7 Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke werden entsprechend den Wünschen ihrer künftigen Nutzer gebildet. Sie haben bei der Planerstellung Größen von ca. 1.000 m² bis 3.000 m².

7.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen, da Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind (s. Teil D, Begründung Ziffer 4. und Teil E, Umweltbericht Ziffer 4.) der allgemeinen Umweltvorsorge sowie der Durchgrünung und Gliederung der baulich genutzten und versiegelten Flächen, der Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft und des Rückhalte- und Versickerungsbeckens sowie des Straßenraums und der Verbesserung der hydraulischen Situation (Entlastung der vorhandenen Kanalisation). Es ist vorgesehen, anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten. Die Böden sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.

Die Maßnahmen insgesamt dienen der Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet. Bereits bestehende Bäume, Grünstrukturen und Grünflächen sind auf den bebauten Gewerbegrundstücken zu erhalten.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Nutzungsfestlegungen des vorhandenen Bebauungsplans werden weitgehend beibehalten. Neu ist die Verbindungsstraße zwischen Mutterstadter Weg und Rheingönheimer Weg mit der die brachliegenden Gewerbeflächen erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Gemäß den Vorschriften des UVPG/BauGB ist eine Umweltprüfung für die vorliegende Bebauungsplanänderung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung enthält der Umweltbericht (s. Teil E, Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung).

8.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Die neue Erschließungsstraße dient vor allem den an sie angrenzenden Gewerbebetrieben. Als Ringstraße trägt sie dazu bei, die beengten Verkehrsverhältnisse des Rheingönheimer Weges zu verbessern.

8.2 Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse

Die neue Erschließungsstraße, die der inneren Erschließung des Gewerbegebietes dient, wirkt sich nicht wesentlich auf die Geräuschverhältnisse der Umgebung (Gewerbe, Landwirtschaft) aus. Dies gilt auch für die gewerbliche Nutzung, die bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässig war.

8.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Mutterstadter Weges und des Rheingönheimer Weges sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. In der neuen Erschließungsanlage werden vom Mutterstadter Weg ausgehend sämtliche Infrastrukturleitungen für die neu zu parzellierenden Grundstücke verlegt.

Weiterhin ist eine zusätzliche Trafostation am Mutterstadter Weg zur besseren Versorgung mit Elektrizität vorgesehen.

8.4 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ wurden mit Teil C Hinweise und Empfehlungen aufgenommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind. Sie beruhen auch auf Anregungen aus den Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

9. Planverwirklichung

9.1 Erforderliche Maßnahmen

Der Bau der Erschließungsanlage zwischen Mutterstadter Weg und Rheingönheimer Weg ist für eine Teilumsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ erforderlich. Dies gilt auch für die öffentliche Grünfläche und das Rückhalte- und Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebietes. Die neue Erschließungsanlage, die öffentliche Grünfläche, das Rückhalte- und Versickerungsbecken und die neu zu bildenden Grundstücke sind aus den bisherigen Grundstücken herauszumessen, die im Eigentum der Gemeinde Limburgerhof sind.

9.2 Aufwendungen für Erschließungs- und Grünanlagen, Rückhalte- und Versickerungsbecken, Kanalanschlüsse und Bodenordnung

Die Kosten für den Bau der zusätzlichen Erschließungs- und Grünanlagen, des Rückhalte- und Versickerungsbeckens, der Kanalanschlüsse und für die Durchführung der Bodenordnung trägt der bisherige Grundstückseigentümer. Nach ihrer Herstellung gehen die genannten Anlagen in die Unterhaltung der Gemeinde Limburgerhof über.

Für die überschlägige Ermittlung der Kosten wurde eine Kostenschätzung erstellt, die im Folgenden zusammengefasst ist.

Zusammenstellung der Kostenschätzung:

Pos. 1	Abwasserbeseitigung	ca. € 165.000,-
Pos. 2	Erschließung	ca. € 485.000,-
Pos. 3	Bodenordnung	ca. € 16.000,-
Pos. 4	Objektplanung	ca. € 44.000,-
Pos. 5	Projektsteuerung	ca. € 17.000,-

	brutto	ca. € 727.000,-

9.3 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 40.425 m ²
-----------------	---------------------------

Verkehrsflächen	
Planstraße	ca. 1.445 m ²
Geh- und Radweg	ca. 400 m ²
Gehweg	ca. 295 m ²
Parkstreifen	ca. 445 m ²
Wendeanlage	ca. 280 m ²
Erschließungsweg	ca. 195 m ²
Neuausbau Rheingönheimer Weg (Teilfläche)	ca. 325 m ²
Rheingönheimer Weg Bestand	ca. 1.570 m ²
Anbindung an Geh- und Radweg	ca. 5 m ²
Gesamtfläche	ca. 4.960 m ²

GE-Flächen	
Neuaufteilung	ca. 18.190 m ²
Bestand	ca. 15.890 m ²
Gesamtfläche	ca. 34.080 m ²

Grünflächen	
Grünflächen inkl. Wall und Rückhaltebecken	ca. 1.385 m ²

10. Abwägung

10.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- § der Flächennutzungsplan II Limburgerhof aus 2008 einschließlich der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- § der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan II
- § der Landschaftsplan
- § die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens für die Schnellbahnverbindung Paris – Ostfrankreich – Südwestdeutschland (POS Nord), Abschnitt Bahnanlagen Limburgerhof – Rheingönheim
- § Erhebungen des Landesbetriebs Mobilität, Speyer, zur KFZ-Belastung
- § ausführliche Gespräche mit der Gemeindeverwaltung Limburgerhof



- § Auswertung des vorhandenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung“
- § Bestandsaufnahme der Grundstücksnutzungs- und Erschließungssituation
- § Umwelttechnischer Bericht der ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH vom Mai 2011
- § Bilddokumentation, Vermessung und deren Auswertung
- § Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“
- § Planungsvorstellungen von potentiellen gewerblichen Nutzern

10.2 Abwägungsbedeutsame Belange

- § Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Gemeinde werden genutzt. Brachliegende gewerbliche Bauflächen werden einer entsprechenden Nutzung zugeführt. Vorhandene Auffüllungen stellen hinsichtlich der Nutzung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 keine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser dar
- § Vermeidung einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke
- § Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- § Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten
- § Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- § Nutzervorstellungen für die Gewerbeflächen werden aufgenommen und berücksichtigt
- § Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und gesunde Wohnverhältnisse in einem Gewerbegebiet werden oder sind gewahrt durch
 - Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - Festlegungen der max. Gebäudehöhen
 - Empfehlungen zum baulichen Schallschutz und
 - Ausschluss von Vergnügungsstätten
- § Sehr gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für Beschäftigte, die den schienengebundenen Nahverkehr nutzen, durch die Nähe des Bahnhofs Limburgerhof

10.3 Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2011 und Abgabefrist bis zum 14.03.2011 wurden 7 Stellungnahmen abgegeben.

Dabei wurden keine grundsätzlichen Einwendungen und Bedenken geäußert, sondern eher formale Änderungen / Ergänzungen einiger textlicher Festsetzungen angeregt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2011 und Abgabefrist bis zum 01.06.2011 wurden 3 Stellungnahmen abgegeben, die keine Einwände enthielten.

Die Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

Sowohl im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.02.2011 bis einschließlich 17.03.2011 als auch gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2011 bis einschließlich 06.06.2011 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

10.4 Abwägungsergebnis

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren und in seiner Sitzung am 07.06.2011 die im förmlichen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen am 21.06.2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil D

- Begründung -

Teil E

Umweltbericht

- Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung

Teil F

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil E

Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung

1. Gesetzliche Grundlage

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ ist eine Umweltprüfung nach BauGB durchzuführen. Die Umweltprüfung setzt europarechtliche Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie und der Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des BauGB um. Dabei handelt es sich um den integrierten Bestandteil des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans. Für die Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials legt die Umweltprüfung die Arbeitsschritte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung fest (§ 2 Abs. 4 BauGB) und gibt hierfür mit der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Inhalte und Aufbau vor.

Beschreibung und Bewertung erfolgen im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen.

2. Kurzdarstellung der Ziele und der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans

Seit Jahren bemüht sich die Gemeinde Limburgerhof als Grundstückseigentümerin vergebens, eine ca. 2,2 ha große zusammenhängende Gewerbefläche, die vom Mutterstadter Weg bzw. vom Rheingönheimer Weg erschlossen ist, auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 einer Bebauung zuzuführen. Mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße sollen kleinteiligere Gewerbegrundstücke, für die Nachfrage besteht, erschlossen werden.

Für die bereits vorhandenen und künftigen Nutzungen werden die bisherigen Zweckbestimmungen beibehalten. Ziele sind die teilerschlossene brachliegende Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und den gewerblichen Bestand zu sichern. Damit wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Festgesetzt werden insgesamt ca. 3,4 ha Gewerbegebiet, davon sind bereits ca. 1,6 ha bebaut.

3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

3.1 Inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Im Sinne der Abschichtungsregelung (§ 2 Abs. 4 BauGB) werden die Ergebnisse der Umweltprüfung des Flächennutzungsplans II der Gemeinde Limburgerhof aus 2008, des Landschaftsplans sowie des Planfeststellungsverfahrens für die Schnellbahnverbindung Paris-Ostfrankreich-Südwestdeutschland (POS Nord), Abschnitt Bahnanlagen Limburgerhof-Rheingönheim und die Erhebungen des Landesbetriebs Mobilität, Speyer, zur KFZ-Belastung herangezogen.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ wird daher unter Zugrundelegung der nachfolgend beschriebenen Planungssituation geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange überhaupt erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Als Beurteilungsgrundlage wird die Ausgangssituation zugrunde gelegt, die sich aus den zulässigen Nutzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 2. Änderung“ und der hieraus erwachsenen Ist-Situation im Geltungsbereich ergibt.

Im Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ gelten die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fort. Eine Teilfläche des bisherigen Gewerbegebiets wird für eine neue Erschließungsstraße inkl. Parkstreifen, Geh- und Radweg mit insgesamt ca. 2.580 m² herangezogen und eine weitere für eine Grünfläche und ein Rückhalte- und Versickerungsbecken mit insgesamt ca. 1.380 m².

Ansonsten erfolgt keine andere bauliche Nutzung als die bisher verwirklichte bzw. planungsrechtlich bereits zulässige. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans löst keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild aus. Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete liegen nicht vor.

Die Nutzungsänderung lässt auch keine bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen erwarten. Die neue Erschließungsstraße dient vor allem den anliegenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der künftigen kleinteiligen Gewebestruktur und da die gewerbliche Baufläche nicht vergrößert wird, sind keine vermehrten Geräuscheinwirkungen -auch nicht durch Gewerbegeräusche- auf die gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nachbarnutzungen zu erwarten.

Über die bestehende Situation hinausgehende Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, des Klimas und der Lufthygiene sind ebenfalls nicht erkennbar. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten. Hierfür wird ein Konzept erstellt. Die Möglichkeiten der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers durch ausreichende Flurabstände und Wasserdurchlässigkeit des Bodens sind gegeben.

Vorhandene Bodenaufschüttungen (Erdaushub, Mutterboden) werden vor weiterer Verwendung auf mögliche Auffälligkeiten untersucht.

Hierbei handelt es sich nach dem Untersuchungsbericht der ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH vom Mai 2011 um Sande und Erdstoffe, vermengt mit wechselnden Anteilen an Bauschutt, überwiegend Ziegel- und Betonfragmenten in die Mutterboden und Torflinsen eingeschaltet sind. Untergeordnet sind vereinzelt Straßenaufbruch und Schlackestücke enthalten, auf die auch labortechnisch befundene PAK-Belastungen zurückgeführt werden können. Hinsichtlich der Gewerbegebietsnutzung und einer Grundflächenzahl von 0,8 stellen sie keine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser dar.

3.1.1 Checkliste der zu prüfenden Umweltbelange

Umweltbelange	Voraussichtlich zu erwartende erhebliche Auswirkungen	Gegenstand der Umweltprüfung
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:</p> <p>a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p> <p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</p> <p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p> <p>e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p> <p>f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p> <p>g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</p> <p>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p> <p>i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a, c und d</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>
<p>§ 1a BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelung - Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen - Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft 	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Zusätzliche Fachgutachten zum Bebauungsplan sind demnach nicht nötig.

3.2 Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist nicht weiter zu detaillieren.

Der Umweltzustand bei Verwirklichung der Planung (Planfall) entspricht dem derzeitigen Umweltzustand (Ist-Situation).

Auch bei Nichtverwirklichung der Planung (Nullfall) ergeben sich weder andere Auswirkungen auf die Schutzgüter noch Verschlechterungen des bestehenden Umweltzustands.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit wird Bezug genommen auf die Überplanung von Flächen, die eine Bebauung aufweisen bzw. solche, für die bereits Baurechte bestehen. Auf Grund des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplans ist hier bauplanungsrechtlich von einer Beurteilung nach § 30 BauGB auszugehen. Ein Ausgleich bei

der Überplanung wird danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Dies ist hier nicht der Fall. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ werden keine wesentlichen weitergehenden planerischen Zulässigkeiten begründet, die den entsprechenden Ausgleichsregelungen des BNatSchG i.V.m. dem BauGB unterliegen.

Demzufolge ist ein Ausgleich planungsrechtlich nicht erforderlich.

5. Ergebnis der Umweltprüfung

Durch Nutzungsänderung ergeben sich für keine der o.g. Umweltbelange erhebliche Auswirkungen. Ebenfalls sind keine Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern zu erwarten.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild über das bisherige Maß zugelassen. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans werden nicht negativ verändert. Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten liegen nicht vor.

Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und löst keine weiteren wesentlichen Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche aus. Die vorhandene Grundbelastung durch Geräuscheinwirkungen bleibt bestehen.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, des Klimas und der Lufthygiene bestehen nicht.

Ergebnis der Umweltprüfung ist:

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umwelteinwirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil D

- Begründung -

Teil E

- Umweltbericht - Belange der Umwelt als gesonderter Teil der Begründung -

Teil F

Zusammenfassende Erklärung

Teil F Zusammenfassende Erklärung
--

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ hat keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange. Ebenfalls sind keine Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB wurden keine weitergehenden Informationen geliefert.

Planalternativen wurden nicht geprüft, da ein bereits (teil-)erschlossenes, großflächiges Gewerbegrundstück mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.