Gemeinde Villmar (Marktflecken)

Landkreis Limburg-Weilburg

Bebauungsplan „Natursteinwerk Villmar“, Gemarkung Villmar

Belange des Bodenschutzes

- **Nutzungsrecherche i.Z.m. der Kennzeichnung eines Altstandortes im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz)**

Im Auftrag der
Micon Verwaltungs GmbH (Villmar-Weyer)

Stand: 14.02.2025,
redaktionell ergänzt am 19.03.2025

P l a n u n g s b ü r o

G e i s l e r

Planungsbüro Geisler
Dipl.-Ing. F. Geisler
Goßfeldener Weg 6
D - 35091 Cölbe

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07
Fax: 0 64 21 - 87 02 08
Mobil: 01 72 - 6 71 16 91
www.planungsbüro-geisler.de
E-mail: planungsbuero-geisler@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Nutzungsrecherche 3
1.1 Stellungnahme des RP Gießen vom 21.12.2022 und Ergänzung vom 12.02.2025 3
2 Lage des Planbereichs 9
3 Nutzungsrecherche 12
4 Beabsichtigte Nutzung gem. Bebauungsplan „Natursteinwerk Villmar“ 15
4.1 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung gem. Entwurf des B-Planes vom 20.06.2022 (Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB) 15
5 Fazit 19

1 Anlass der Nutzungsrecherche

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ erfolgte in der Zeit vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurde eine Sammelstellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 21.12.2022 vorgebracht, in der das Dez. 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz entsprechend abwägungsrelevante Belange zum nachsorgenden Bodenschutz vorgebracht hat. Die Stellungnahme wird nachfolgend unter Ziff. 1.1 auszugsweise abgebildet.

Zur Klärung der Sachverhalte „Bodenschutz“, wurde das Dezernat 41.4 am 10.02.2025 kontaktiert. Am 12.02.2025 wurde sodann seitens des RP Gießen, Dez. 41.4 eine ergänzende Stellungnahme per Email zu der o.g. Ursprungsstellungnahme vorgebracht. Mit dieser Ergänzung korrigiert das Dez. 41.4 die seinerzeit angegebene Altflächendateinummer und bittet um nähere Informationen zum Standort und der Nutzung des Planbereiches (Nutzungsrecherche).
Die Nutzungsrecherche soll dazu dienen, den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auszuräumen bzw. zu prüfen, ob ein hinreichender Verdacht i.S.d. § 9 Abs. 2 BBodSchG besteht.

1.1 Stellungnahme des RP Gießen vom 21.12.2022 und Ergänzung vom 12.02.2025

a) Stellungnahme vom 21.12.2022 (Auszug zu den Belangen des nachsorgenden Bodenschutzes)

Regierungspräsidium Gießen

Eingegangen
28. Dez. 2022
Erledigt.....

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Geisler
Goßfeldener Weg 6

35091 Cölbe

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/66-2014/31
Dokument Nr.:	2022/1778750
Bearbeiter/in:	Karin Wagner
Telefon:	+49 641 303-2353
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht vom:	
Datum	21. Dezember 2022

Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar;
hier: Bebauungsplan „Natursteinwerk Villmar“ in Villmar
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 10.11.2022, Az.: BP Natursteinwerk Villmar 06/2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Simon-Weiß, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4182)

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind mindestens die nachfolgenden Maßnahmen vor einer Umnutzung/Bebauung/Eingriffen in den Boden erforderlich:

Erforderliche Maßnahmen

1. Es ist ein Untersuchungskonzept unter Berücksichtigung nachfolgender Punkte zu erstellen:
   1.1. Ergebnisse einer historischen Recherche unter Berücksichtigung des möglicherweise vorhandenen ehem. Bergbaus, der angrenzenden Bahnlinie und der angrenzenden Altablagerung (mittels alter Pläne, Bauunterlagen, Luftbilder, etc.)
   1.2. Vorschlag für umwelttechnische Untersuchungen im Bereich der ermittelten Verdachtsflächen (aus der historischen Recherche) einschließlich der Öltanks bis in den gewachsenen Boden.
   1.3. Schichtweise Entnahme von Bodenproben und Analytik gemäß „Handbuch Altlasten“ , Band 3, Teil 2 des HLNUG in der aktuellen Fassung (s. Homepage HLNUG) sowie zusätzlich die Parameter BTX und LHKW.
   1.4. Soweit Grundwasser vorhanden ist, Entnahme und Analytik mindestens einer Grundwasserprobe gemäß Band 3 Teil 2 des HLNUG in der aktuellen Fassung (s. Homepage HLNUG) zu analysieren.
2. **Vor** Beginn der Untersuchungen ist das Untersuchungskonzept der Oberen Bodenschutzbehörde (RP Gießen, Dezernat 41.4) zur Abstimmung vorzulegen.
3. Der Bericht mit den Ergebnissen der erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungen, einschließlich einer Bewertung und einem Vorschlag für das weitere Vorgehen, sind der Oberen Bodenschutzbehörde (RP Gießen, Dezernat 41.4) vorzulegen.
4. Sowohl die Konzepterstellung als auch die umwelttechnischen Untersuchungen des Bodens/Deponat und des Grundwassers (soweit vorhanden) sowie alle weiteren Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Hinweise

1. Bei allen Arbeiten im Untersuchungsbereich sind die Vorgaben des Arbeitsschutzes zu berücksichtigen.
2. Die Erstellung des Untersuchungskonzeptes sollte so früh wie möglich begonnen werden, da der Gesamtprozess (Konzepterstellung, Untersuchung, mögliche Dekontamination) einen erheblichen Zeitaufwand mit sich bringt.

Begründung

Bauvorhaben müssen gem. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Zudem müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass u. a. durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für Anlagen geeignet sein (§ 13 Hessische Bauordnung (HBO)). Grundsätzlich liegt es in der Verantwortung der Bauherrschaft, sicherzustellen, dass sich auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenbelastungen befinden.

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch grundsätzlich für das Gelände des Natursteinwerkes Bedenken. Auf Grund der Vornutzung, hier Bearbeitung von Natursteinen, ist davon auszugehen, dass mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es stellt somit einen Altstandort (Altlastenverdächtige Fläche) im Sinne des § 2 Abs. (6) BBodSchG dar. Kontaminationen sind daher nicht auszuschließen. Außerdem sind/waren mindestens 3 Öltanks auf dem Gelände vorhanden.

Daher wurde der Altstandort von mir erfasst und in der Altflächendatei aufgenommen. Er wird dort unter der Schlüssel-Nr. 532.020.030-001.022 geführt.

Um den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen auszuräumen bzw. zu prüfen, ob ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 des BBodSchG besteht sind die o. g. Maßnahmen erforderlich.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es für den v. g. Planungsraum angrenzend folgender Eintrag in der Altflächendatei gibt:

Altflächendatei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchenklasse (1-5)	Status/ Bemerkung
533.015.050-000.011	Villmar	UTM-Ost 442093,388 UTM-Nord 5583261,125	Altablagerung/ Überlahnberg I	2	Altlastenverdacht aufgehoben

Auf der Altablagerung wurden laut Aktenrecherche von 1953 bis 1980 Erdaushub und Bauschutt auf einer Fläche von 18.000 m² und einem Volumen von 50.000 m³ in einer Mächtigkeit von bis zu 10 m abgelagert.

Angrenzende Ablagerungen sind erfahrungsgemäß nicht klar abgegrenzt, daher kann auch Deponat bis in das angrenzende Grundstück hineinreichen.
Bei Auffälligkeiten oder Verunreinigungen ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde - Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 – sofort zu informieren.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Villmar einzuholen.

Die Pflicht zur Mitteilung von Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (z. B. Auffälligkeiten und Verunreinigungen) ergibt sich aus § 4 Abs. 1 Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensicherung (HAltBodSchG).

Beim Vorliegen von Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 Abs. 1 HAltlBodSchG i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV.

b) Ergänzung vom 12.02.2025 (per Email von Sabine.Simon-Weiss@rpgi.hessen.de)

Hallo Herr Geisler,

wie gerade telefonisch besprochen, übersende ich Ihnen die korrekten Daten und die aktualisierte Karte zum Altstandort. Die in meinem Schreiben vom Dezember 2022 angegeben Altflächendateinummer war leider falsch. Ich bitte Sie die nachfolgend aufgeführte Nummer in der Bauleitplanung zu übernehmen.

Im nächsten Schritt werden sie mir, wie telefonisch besprochen, nähere Informationen zum Standort und der Nutzung (Lageplan mit Kennzeichnung u.a. der Bereiche zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, Dauer der Nutzung, Kurze Beschreibung des Bearbeitungsprozesses und der eingesetzten Stoffe/Materialien, gab es eine Betriebstankstelle, etc.) übermitteln. Vielen Dank.

Altflächendatei-Nr.	**Gemarkung/ Gemeinde**	**Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten**	**Art der Altfläche / Branche**	**Gefährdung Branchen-klasse (1-5)**	**Status/ Bemerkung**
533.015.050-001.012	Villmar/Villmar	UTM-Ost 442239.654 UTM-Nord 5583366.726	Altstandort / Natursteinwerk	2	Altlastenverdächtige Fläche

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sabine Simon-Weiß (Dipl.-Ing.)

Dez. 41.4
Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe,
Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz

Unsere Stellenangebote finden Sie hier

Regierungspräsidium Giessen
Landgraf Philipp-Platz 1-7
35390 Gießen

Postfach 10 08 51
35338 Gießen

Telefon +49 641 303-4182
Telefax +49 641 303-4103
E-Mail sabine.simon-weiss@rpgi.hessen.de
Internet www.rp-giessen.de
Facebook https://www.facebook.com/rp.giessen
Instagram https://www.instagram.com/rpgiessen

2 Lage des Planbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Villmar, an der westlichen Lahnseite. Südlich des Plangebietes befindet sich das Lahn-Marmor-Museum, welches im Jahr 2016 an dieser Stelle errichtet wurde. Direkt gegenüber dem Lahn-Marmor-Museum befindet sich der Bahnhof von Villmar. Die Bahnlinie (DB-Strecke 3710) verläuft parallel zur Lahn. Beide befinden sich östlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,95 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Flur 5, Flurstücke 141/1, 141/2, 142/1, 142/2, 142/3, 142/4, 146, 147/1, 147/2, 147/3, 148, 149/1, 149/7, 149/3.

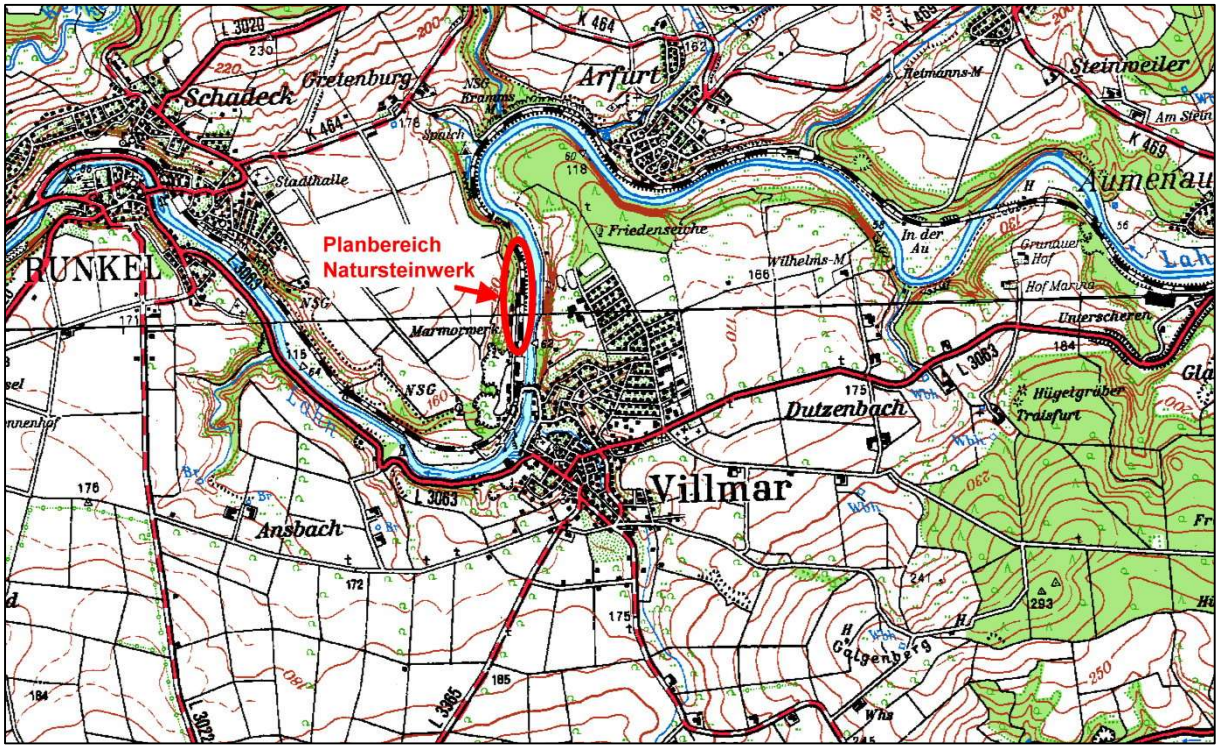

Abb. 1: Lage der Planfläche (Quelle: TK 50 LA für Vermessungs- u. Katasterwesen RLP, ohne Maßstab, genordet)

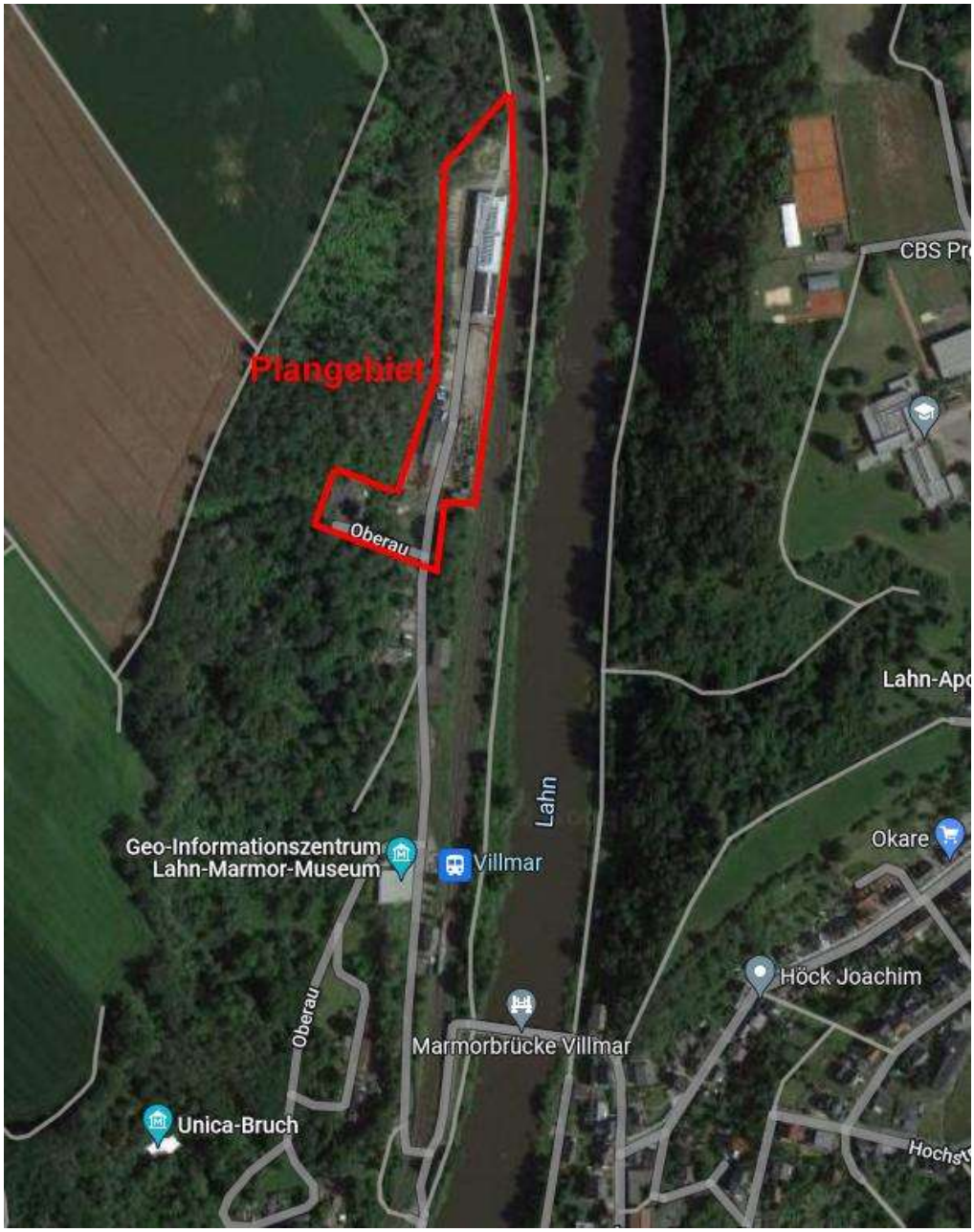

Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Planbereiches (Quelle: Google-Maps und eigene Darstellungen, ohne Maßstab, genordet)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude des ehemaligen Betriebes der Natursteinwerke Villmar (vgl. nachfolgende Abb.).
Im Norden befindet sich eine große gewerbliche Halle, in der die Bearbeitung der Natursteine stattgefunden hat.
An der südöstlichen Grenze befindet sich eine Maschinen-/Versorgungshalle. Gegenüber dieser Halle steht ein zweigeschossiges Gebäude, welches zum einen die Verwaltungs- und Büroräume des Natursteinwerkes beinhalten und zum anderen der Bearbeitung des Steinmaterials diente. Im Süden schließen sich Gebäude an, welche als Wohngebäude für den Betriebsinhaber sowie Betriebsangehörige genutzt wurden.

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch einen sehr hohen Versieglungsgrad aus, der neben den Dach-/Gebäudeflächen und den Verkehrsflächen durch die Lagerflächen bestimmt ist, die nötig waren um die Lasten der Steine und Steinplatten zu tragen.

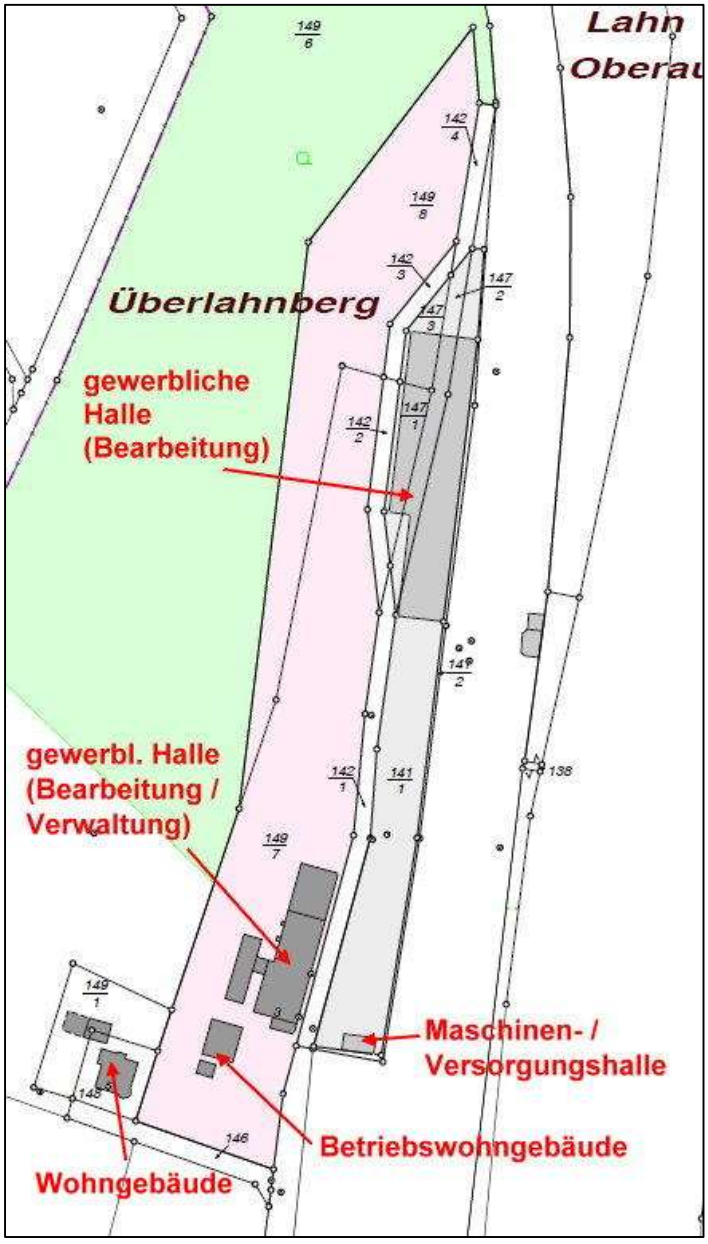

Abb. 3: Gebäudebestand und ehemalige Nutzung i.Z.m. der Nutzung „Natursteinwerk“ (ohne Maßstab, genordet)

3 Nutzungsrecherche

Die Fa. Emmerich Natursteine-Bearbeitung begann in den 1970’er Jahren mit der Bearbeitung von Granit und Marmorsteinen am Standort Villmar. Im Jahr 2018 wurde die Firma liquidiert. Das gesamte Firmengelände nebst Gebäuden wurde durch die Fa. Micon Verwaltungs GmbH, Wiesenstraße 3 aus 65606 Villmar-Weyer übernommen.
Mit der Übernahme wurde der gesamte Maschinenpark sowie zahlreiche Rohsteinplatten und Blöcke, wie Marmor, Granit, Quarzit, Sandstein in unterschiedlichen Bearbeitungszuständen (gesägt, poliert, gebürstet) verkauft.
Alle Maschinen, die u.a. für die ursprüngliche Bearbeitung der Steinmaterialien erforderlich waren, wurden bis Ende 2019 aus den Hallen zurückgebaut (vgl. nachfolgende Abb.).

	Bezeichnung/Typ	Ansch.-Jahr
80	Große Brückensäge TB 600, CNC 3F Löffler	01.07.2000
81	Sägeanlage WA 1185 Löffler	21.09.2000
82	Kolb Bausäge	17.06.1995
83	Kleine Brückensäge, Bravo E/8.0 (Weha)	29.07.2002
84	Carl Meyer Säge- u. Fräsmaschine Typ 416 (Säge/Fräse) gebraucht, Bj 1993	05.06.2012
85	Bohrautomat BF 2000/4,Löffler -Modernisierung - Automat wurde gebraucht erworben KRT-	21.09.2000
88	Fischer Bohrtisch manuell SBN 502	18.04.2005
89	Bearbeitungszentrum Jet//T (Intermac CNC), nicht mehr funktionsfähig (Schrott)	30.09.2003
90	Comandulli Kantenpol. Edilx	31.03.2004
91	Comandulli Kantenpol.Synthesis (gebraucht erworben, ca. 98	13.03.1999
92	Löffler Schleifstraße Typ FS2000, (gebr. Löfffler) Bj ca. 96/97	02.11.1999
93	Wasserstrahl/Waterjet, defekt	28.11.2005
94.3	Atlascopco Druckluftbehälter	22.06.2000
94.1	Boge C20 FD, Schraubenkompressor	29.01.2015
94.2	Bauer, Kompressor, gebr. Fa. Kaes	01.09.2000
95	Wandarmschleifmasch. Weha	20.12.2001
96	Flow Wasserstrahlanlage	31.08.2015
97	Intermac Master 33	13.11.2015
98	Stauabsaugwand König	09.10.2015
99	Wasserenthärter	26.01.2016
100	Druckerhöhungsanlage	
100	Wasserpumpen 4 Stück	
101	Entschlammungsanlage	25.09.1995

Abb. 4: Übersicht des Maschinenparks der Fa. Emmerich Natursteine (Stand: 2018)

Die Stein-Bearbeitungsmaschinen (z.B. Tischplatten Fräs- und Schneidmaschine, Wasserstrahlanlage zum Zerschneiden von Steinplatten, Tischplatten-Kantenpoliermaschine, Fensterbank-Bohrtisch) wurden elektrisch und / oder mit Wasser betrieben.
Der Maschinenpark wurde von betriebseigenem Werkstattpersonal gewartet. Dafür hatten die Maschinenwärter in der ehemaligen Werkstatt ein Schmierstoffe-Lager. Dort wurden Kleinmengen von Schmierstoffen (Öle und Fette) in festen Gebinden gelagert.
Die Entsorgung des Schleifsandes aus der Bearbeitung (Sägen, Schleifen, Polieren) der Natursteine erfolgte wassergebunden über eine betriebseigene Entschlammungsanlage. Das Schlammwasser wurde in ein betriebseigenes Nass-Schlammlager (eine Art Zisterne mit Sedimentbecken) geleitet.
In einem geschlossenen Maschinen- und Wasserkreislauf der Werkshalle, gelangten die Sandschlämme wie oben beschrieben in ein „Lagerbecken“. Von dort aus wurden die

Sandschlämme durch externe Dienstleister mit Entsorgungsfahrzeugen z.B. auf Ackerflächen zur Bodenverbesserung ausgefahren.

Die Anlieferung des Naturstein-Rohmaterials und die Auslieferung der fertig bearbeiteten Natursteine erfolgte überwiegend per LKW und ausschließlich durch Drittunternehmen. Der Natursteinbetrieb hatte keinen eigenen Fuhrpark. Daher wurde auch keine eigene Betriebstankstelle auf dem Gelände des Natursteinwerks errichtet.

Abb. 5: Luftaufnahme des Betriebsgeländes „Natursteinwerk Villmar“
(Aufnahme von 2024, Quelle: Micon Verwaltungs GmbH)

Lagerung von Heizöl / Schmierstoffen sowie Lage der Zisternen / Absetzbecken für Sandschlämme:

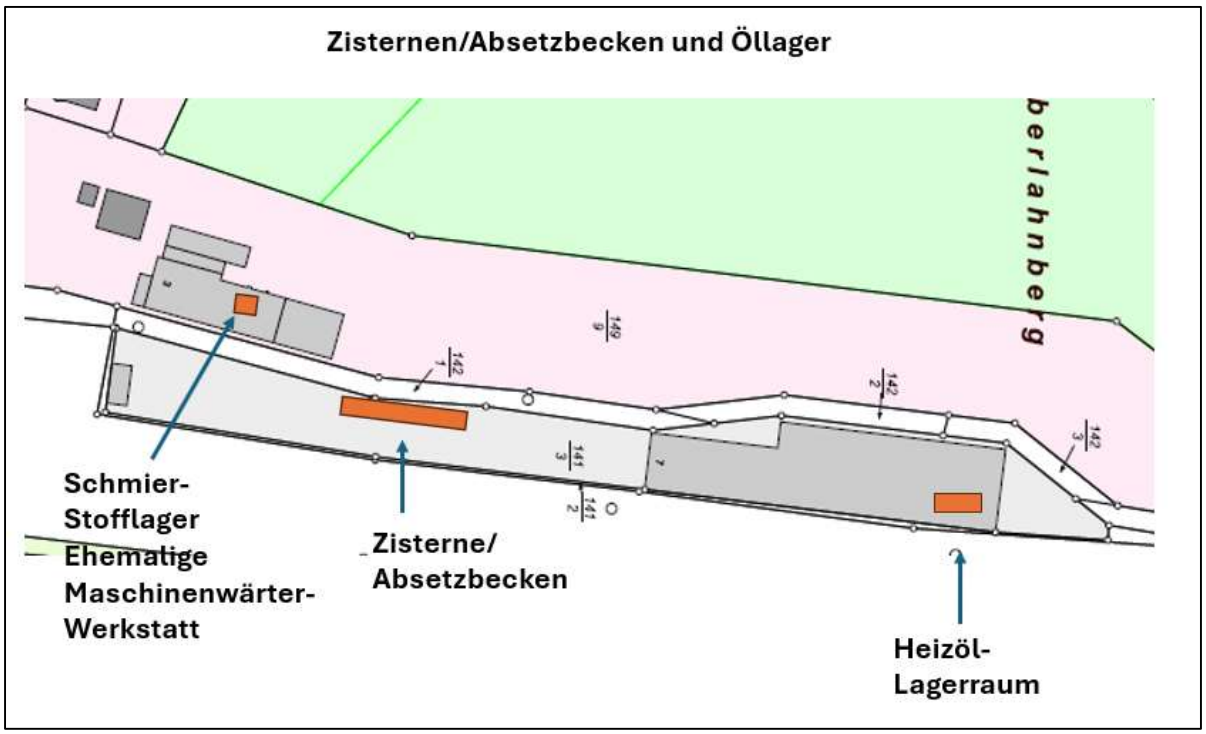

Abb. 6: Übersichtsplan zur Lage der Zisternen/Absetzbecken, des Schmierstofflagers und des Heizöllagerraums

Heizungsöllager:

Die Heizöltanks sind in einem separaten Heizöllageraum deponiert und unterliegen einer turnusgemäßen Überprüfung.

Abb. 7: Fotodokumentation Heizöllager (Quelle: Micon Verwaltungs GmbH)

Heizungsanlagen:

Energieausweisdaten:
- Wohnhaus: B, 269,3 kWh, Flüssiggas E, Bj. 1933, gültig bis 27.11.2027
- Bürogebäude: B, 496,9 kWh, Heizöl EL, Bj. 1985, gültig bis 20.11.2027
- Produktionshalle: B, 310,6 kWh, Heizöl EL, Bj. 1999, gültig bis 26.11.2027

Wohnhaus: B, 269,3 kWh, Flüssiggas E, Bj. 1933, gültig bis 27.11.2027

Bürogebäude: B, 496,9 kWh, Heizöl EL, Bj. 1985, gültig bis 20.11.2027

Produktionshalle: B, 310,6 kWh, Heizöl EL, Bj. 1999, gültig bis 26.11.2027

4 Beabsichtigte Nutzung gem. Bebauungsplan „Natursteinwerk Villmar“

Innerhalb der Planungsfläche soll eine Weiterführung gewerbliche Nutzungsform ermöglicht werden, die auch kleingewerblichen Betrieben die Möglichkeit zur Etablierung gibt. Es soll eine Möglichkeit zur Ansiedlung von örtlichen und regionalen Gewerbetreibenden geschaffen werden, die eine Verträglichkeit gegenüber der gewachsenen Nutzungsstruktur des Umfeldes sichert. Hierzu ist eine Nutzungsabstufung innerhalb der gewerblichen Nutzungsvorgabe (Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) vorgesehen.

Produzierende Gewerbeformen i.S.v. Industriebetrieben sollen aus Gründen der verkehrlichen Erschließung und des Immissionsschutzes zukünftig nicht etabliert werden. Damit sind Nutzergruppen mit überwiegend überregionaler Reichweite, also Betriebe der High-Tech-Produktion, des Großhandels, der Logistik (z.B. Speditionen, Fuhrunternehmen) und des technischen Kundendienstes gemeint. Derartige Betriebe sind üblicherweise an Flächengrößen von bis zu 10 ha und entsprechend sehr gute bis gute Autobahnanbindungen gebunden. Diese Voraussetzungen sind im Bereich des Plangebietes nicht gegeben.

4.1 Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung gem. Entwurf des B-Planes vom 20.06.2022 (Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB)

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Innerhalb des Plangebietes „Natursteinwerk Villmar“ werden ein **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO sowie drei **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Folgende Nutzungen sind im Gewerbegebiet / eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) nach § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

GE-Gebiet (Baufläche A1):
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

GEe-Gebiet (Baufläche A2):
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind:
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

GEe-Gebiete (Bauflächen A3, B und C):
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind:
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Darüber hinaus unterliegen die Bauflächen B und C dem „erweiterten Bestandsschutz“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Über den herkömmlichen Bestandsschutz hinaus, wird den Eigentümern ermöglicht, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen allgemein zulässig sind. Den vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, obwohl sie in dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakter an sich fremd sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb des Gewerbegebietes sowie der eingeschränkten Gewerbegebiete nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt („Annex-Handel“).

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO):
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnfläche der Wohnungen darf eine Größe von jeweils 125 m² nicht überschreiten. Bereits bestehende Wohnungen sind von der Größenfestsetzung nicht betroffen (Betandsschutz).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.4 Generell unzulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten in Form von:
  - Spiel- und Automatenhallen,
  - Spielcasinos,
  - Diskotheken,
  - Nachtlokale jeglicher Art,
  - Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
  - Bordellbetriebe.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO wird für das Baugebiet / die Baugebiete das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ) sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,8 (Bauflächen A1, A2 und C) bzw. 0,6 (Bauflächen A3 und B) festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Bauflächen A1 und A2 von 0,8 ist nur ausnahmsweise für wasserdurchlässige Stellplätze zulässig (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) und darf maximal bis 0,85 reichen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Bauflächen A1 und A2 ist nicht zulässig.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Bauflächen A3, B von 0,6 und C von 0,8 ist nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Sie ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Es gilt die Definition der Vollgeschosse nach Landesbauordnung Hessen (Hess. Bauordnung - § 2 Abs. 5 HBO).

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

Damit verbunden wird eine zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe Hauptfirst) für die folgenden Bauflächen festgesetzt:

- Bauflächen A1 und A2: maximal 12,0 m.
- Baufläche A3: maximal 8,0 m.
- Baufläche B: maximal 10,5 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern in Bezug zum nächstgelegenen Punkt der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden, gebietsinternen Straße „Oberau“.

Nutzungsschablonen:

Nutzung	Grund-flächenzahl GRZ	Geschoss-flächenzahl GFZ	Zahl der Voll-geschosse	Maximale Firsthöhe (FH)	Dachform und Dachneigung	Bau-weise
GE Baufläche A1	0,8	1,2	2	12 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen u. gesch-lossen
GEe Baufläche A2	0,8	1,2	2	12 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen u. gesch-lossen
GEe Baufläche A3	0,6	1,2	2	8,0 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen
GEe Baufläche B	0,6	1,2	2	10,5 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen
GEe Baufläche C	0,8	1,2	2	-	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen

FD = Flachdach / SD = Satteldach / WD = Walmdach / PD = Pultdach / VPD = versetztes Pultdach

Planzeichnung Entwurf B-Plan vom 20.06.2022

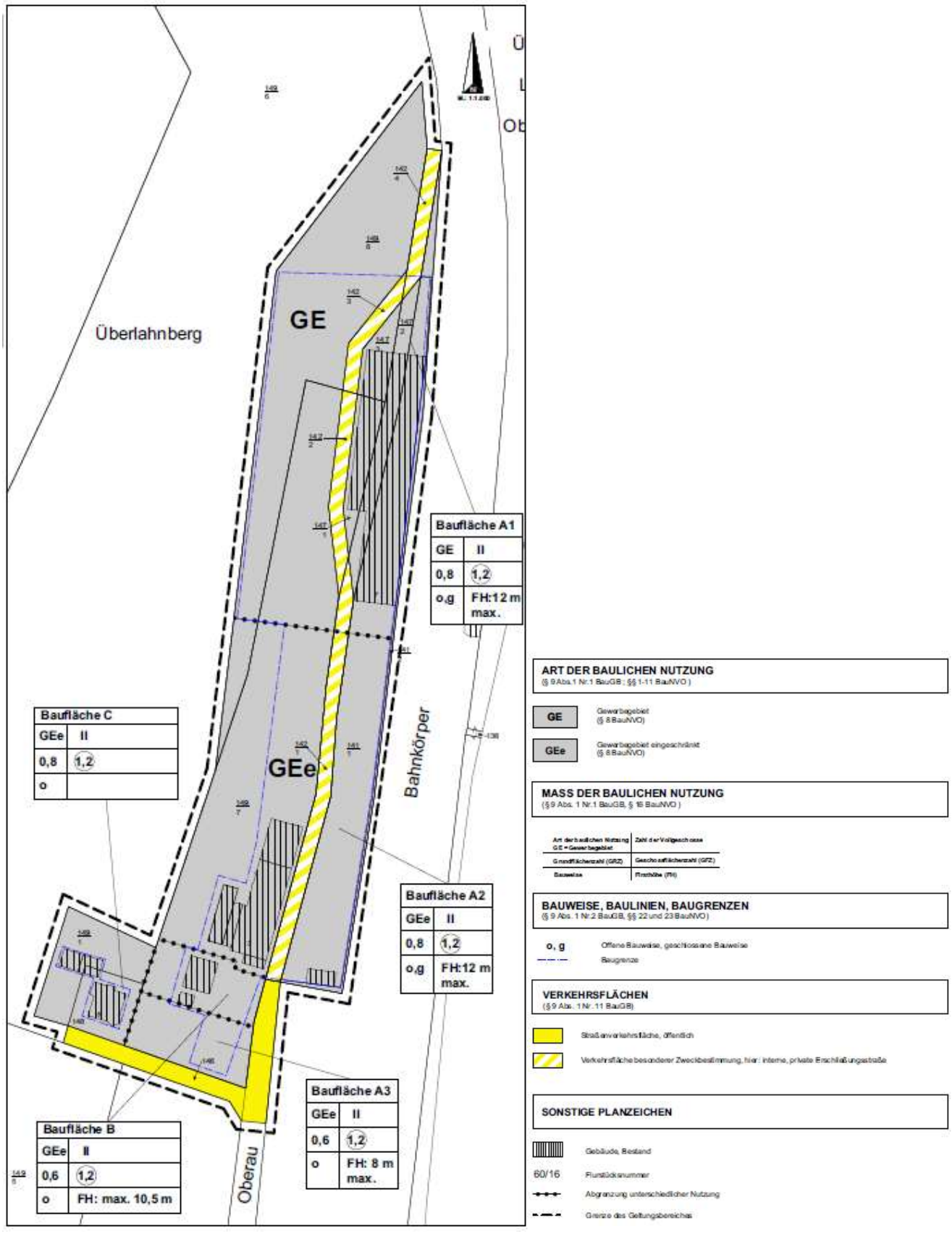

Abb. 8: Planzeichnung und Legende des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Natursteinwerk Villmar“, Stand: Entwurf 20.06.2022

5 Fazit

Aus der Nutzungsrecherche geht hervor, dass im gesamten Planbereich keine Altablagerungen zu verzeichnen sind.
Aufgrund der Bearbeitungs- und Entsorgungsvorgänge des ehemaligen Natursteinwerks ergibt sich kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen, die Baugrunduntersuchungen und ggf. die Analyse von Schadstoffbefunden erforderlich machen würde.

Eine betriebliche Tankstelle war mangels des Fuhrparks des Natursteinwerks nicht existent. Treibstoffe für Maschinen wurden auch nicht auf dem Werksgelände gelagert. Die zum Betrieb des Natursteinwerks erforderlichen Bearbeitungsmaschinen wurden mit Strom angetrieben.

Die im Zusammenhang mit den Heizungsanlagen der bestehenden Gebäude erforderliche Lagerung des Heizöls erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und unterliegt einer turnusgemäßen Untersuchung.

Das Schmierstofflager, welches zum Betrieb des ehemaligen Natursteinwerks erforderlich war, war baulich derart konstruiert, dass keine Schmierstoffe in den Boden gelangen konnten. Mit dem Verkauf der kompletten Bearbeitungsmaschinen (im Jahr 2019 abgeschlossen) wurde das Schmierstofflager nicht weiter benötigt und ordnungsgemäß aufgelöst.

Ausblick:
Die durchgeführte Recherche ist dem Dez. 41.4 des RP Gießen vorzulegen und um eine abschließende Stellungnahme zu den vorgetragenen Belangen aus der Stellungnahme vom 21.12.2022 zu bitten.
Sodann kann das in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren „B-Plan Natursteinwerk Villmar“ aktualisiert und fortgeführt werden.