

Bauleitplanung der Stadt Limburg a. d. Lahn, Stadtteil Eschhofen Bebauungsplan „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil B“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Limburg a.d. Lahn als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Gießen stellt sich als attraktiver Wohn-, Handels- und Gewerbestand in der Grenzregion des Bundeslandes Hessen zu Rheinland-Pfalz dar. Demgemäß werden regelmäßig Anfragen für Standortentwicklungen an sie herangetragen. Aus dem Bereich des Einzelhandels wurden in den vergangenen Jahren insbesondere auch Anfragen von Betreibern von Bau- und Heimwerkermärkten, an die Stadt Limburg a.d. Lahn gerichtet. Um hierauf reagieren zu können, wurde durch die Stadt Limburg a.d. Lahn im Jahr 2012 an die BBE, Köln der Auftrag für die Erarbeitung einer Markt- und Standortanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes vergeben. Das Ziel der Untersuchung war es, als Grundlage für die Diskussion in den politischen Gremien, Aussagen zum baumarktbezogenen Marktpotenzial und zu möglichen Ansiedlungsstandorten zu erhalten. Diese Markt- und Standortanalyse¹ kam zusammenfassend im Wesentlichen zu den folgenden Ergebnissen:

- *In Abstimmung mit der Stadt Limburg an der Lahn wurden vier Standorte im Hinblick auf ihre Standorteignung für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes bewertet. Hierbei wird nach Prüfung der Standorte der Standort 2 „ICE Limburg-Süd“ trotz seiner fehlenden Lagebeziehung zu Siedlungsbereichen favorisiert. Die Prüfstandorte 1 „Gewerbegebiet Dietkircher Höhe / Mundipharmastraße“ und 4 „MeierGuss-Areal“ wären zwar auch prinzipiell für einen Baumarkt geeignet, allerdings steht einer Entwicklung an diesen Standorten die Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und eine nur eingeschränkte Flächenverfügbarkeit entgegen. Standort 4 ist derzeit zudem nur sehr eingeschränkt verkehrlich erreichbar. An Prüfstandort 3 (nördliche Kapellenstraße) sollte aufgrund der gegebenen Angebotsstruktur mit einem Bau- und Gartenmarkt in unmittelbarem Standortumfeld und der Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ von der Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes abgesehen werden. (...)*
- *Unter der Maßgabe, dass der bestehende Praktiker-Baumarkt in Limburg an der Lahn vor der Realisierung eines neuen Bau- und Heimwerkermarkt in Limburg an der Lahn vom Markt ausscheiden wird, errechnet sich eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 21,2 - rd. 25,8 Mio. €. Unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.524 €/m² Verkaufsfläche errechnet sich eine potenzielle Verkaufsfläche für einen neuen Bau- und Heimwerkermarkt von rd. 13.900 - 16.900 m² Verkaufsfläche.*

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse hat sich die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg a.d. Lahn dazu entschieden, eine Ausschreibung für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes am Standort „ICE Bahnhof Limburg-Süd“ vorzunehmen. Im Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens hat die Fa. OBI den Zuschlag erhalten, hier einen entsprechenden Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 12.600 m² mit einem Verkaufsflächenanteil für innenstadtrelevante Sortimente im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Limburg a.d. Lahn von max. 800 m² errichten zu dürfen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Nutzungskonzept des geplanten Bau- und Gartenmarktes überarbeitet. Durch die Änderung des Nutzungskonzeptes wird der in der Stadt Limburg an der Lahn geplante Bau- und Gartenmarkt nun über eine Gesamtverkaufsfläche von max. 12.800 m² verfügen.

Der Planstandort für den geplanten OBI Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter liegt im mittelbaren Anschluss an das ausgewiesene Gewerbegebiet am ICE Bahnhof Limburg-Süd im baulichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses großflächigen

¹ BBE, Köln: Markt- und Standortanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Limburg an der Lahn, Stand: Dezember 2012

gen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg – Süd, Teil B“. Parallel ist hierzu der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn zu ändern.

Inhalt des Bebauungsplanes ist gemäß den bisherigen Ausführungen im Wesentlichen die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO, um dadurch die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung eines OBI Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter zu schaffen. Im Übrigen kommt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Bereich des ICE Bahnhofs Limburg-Süd ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zur Ausweisung. Durch die teilweise Einbeziehung der Bundesstraße B 8 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Anschlussknotenpunkt an die Bundesstraße geschaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Limburg a.d. Lahn geändert.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil B“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bauleitplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Zusammenfassend werden im Umweltbericht folgende Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben:

- Erhalt und Festsetzung der von der Maßnahme nicht betroffenen, die Landschaft gliedernden Gehölzstrukturen
- Neuanpflanzung von 40 standortgerechten Laubgehölzen zum Ausgleich des Verlustes der 19 Laubbäume südlich der B8
- Neuanlage von 2.916 m² standortgerechte Gehölz- und Gebüschpflanzung zur Kompensation des Verlustes der 509 m² großen Gebüschs südlich der B8 und zur Eingrünung des Plangebietes und Gestaltung des östlichen Ortsrandes
- Begrünung der Fassaden zur Verbesserung des Ortsbildes
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Sondergebiet von 70 % und im Gewerbegebiet von 40 %
- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche durch Grünlandensaat und 1-2-malige Mahd pro Jahr zur Steigerung des Biotopwertes im Plangebiet, insbesondere als Lebensraum für die Tiere. Der erste Schnitt erfolgt nach dem 15. Juni
- Maßnahmen zum Wassermanagement des anfallenden Niederschlagswassers: im Gewerbegebiet wird das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und überschüssiges Wasser gedrosset in die Kanalisation geleitet. Im Sondergebiet wird das anfallende Niederschlagswasser wiederverwendet z.B. zum Gießen im Gartencenter.
- Gestaltung der gärtnerisch gepflegten Anlagen auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen zu 70 % mit strukturreichen Elementen (z.B. Gehölze, Wiese) und zu 30 % mit strukturarmen Elementen wie z.B. Rasen.

Mit den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann die biologische Vielfalt des Plangebietes erhöht werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von internen Ausgleichsflächen erbracht. Da gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag diese Fläche nicht für eine Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft ausreichend sind, erfolgt die Kompensation des verbleibenden Eingriffs durch den Ankauf von Ökopunkten aus Ökotoptmaßnahmen der Gemeinde Brechen (Landkreis Limburg-Weilburg). Diese Kompensationsmaßnahmen wurden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Ankauf der für den Ausgleich erforderlichen Ökopunkte von der Gemeinde Brechen, wurde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich gesichert.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Arteninventar im Mai 2018 fachgutachterlich erhoben. Die Erhebung umfasst dabei die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist festzuhalten, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für alle Arten mit Ausnahme der Feldlerche unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Durch den Lebensstättenverlust für die Feldlerche werden CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung der Lebensstätten für die Feldlerche im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Die Funktion der verlorengehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die Schaffung von extensiven Wiesenflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 1 ha im weiteren Umfeld von großräumigen Agrarflächen neu geschaffen. Sie wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung des Bauleitplanverfahrens Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsgelände Bördner – Erweiterung“ als Ausgleichsfläche für den mit dieser Planung ausgelösten Biotopverlust sowie für das Ausgleichsdefizit der Bauleitplanung des "Dienstleistungsbereich am ICE-Bahnhof Limburg-Süd, Teil B" realisiert. Gleichzeitig können dort die artenschutzrechtlichen Defizite durch eine feldlerchenkonforme Mahdfolge gewährleistet werden. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche bzw. der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche zu den Eingriffen der beiden Bauleitplanverfahren erfolgt mittels einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Fa. Bördner und der Fa. Obi.

Die CEF-Maßnahme muss vor dem Eingriff bereits wirksam sein, d.h. das Grünland muss als Brut- und Lebensraum für die Feldlerche funktional zur Verfügung stehen. Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Schließlich wurde im Hinblick auf die Anforderungen einer immissionsverträglichen Nutzungszuordnung durch die GSA Ziegelmeyer im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung der Planung erstellt. Zusammenfassend kommen die Fachgutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Die hierzu durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die im Plangebiet auftretenden Geräuschbelastungen die Planungsempfehlungen der DIN 18005 gegenüber Verkehrsgeräuschen (Straßen- und Schienenverkehr) von tags 65 dB(A) wie auch für die Nachtzeit – 55 dB(A) – überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der „Verkehrslärmschutzverordnung“/16. BImSchV für Gewerbegebiete von tags 69 dB(A) werden in der Randlage zum Schienenverkehrsweg grenzwertig erreicht – der Anforderungswert für die Nachtzeit – 59 dB(A) – hingegen im Plangebiet überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Schalleinträge aus den Verkehrswegen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Der erforderliche Schallschutz ist daher über passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Hierzu werden nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 [1989] sowie in der Ausfertigung [2016] die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für das Plangebiet berechnet und dargestellt. Anhand der Zuordnung späterer schutzbedürftiger Bebauung (Büronutzungen, Wohnnutzungen in der Gewerbegebietsfläche) können dann nach diesem Verfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle (passiver Schallschutz) ermittelt werden.

Die nach dem Verfahren der DIN 4109 gebildeten „Lärmpegelbereiche“ für die GE- und SÖ-Flächen erreichen dabei die Lärmpegelbereiche IV und V mit „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ von 66 – 70 dB(A) bzw. 71 – 75 dB(A).

Werden durch entstehende Bebauungen Gebäudeabschirmungen im Plangebiet erreicht, können die hierdurch entstehenden Pegelreduzierungen (Gebäudeabschirmungen) bei der Festlegung der fassadenbezogenen Schallschutzanforderungen nach dem hierfür vorgesehenen Berechnungsverfahren der DIN 4109 berücksichtigt werden."

Die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV muss eine Schalldämmung von mindestens $R'_{w,ges}$ 40 dB (Wohnen) bzw. 35 dB (Bürräume) erreichen.

Die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich V muss eine Schalldämmung von mindestens $R'_{w,ges}$ 45 dB (Wohnen) bzw. 40 dB (Bürräume) erreichen.

Die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich VI muss eine Schalldämmung von mindestens $R'_{w,ges}$ 45 dB (Bürräume) erreichen. Wohnräume sind hier nicht zulässig.

Für Schlafräume/Kinderzimmer im Lärmpegelbereich > 5 wird es zusätzlich erforderlich, schallgedämmte Belüftungselemente einzusetzen, so dass die Fensteranlagen geschlossen gehalten werden können, ohne dass hierbei eine ungenügende raumluftthygienische Situation auftritt.

Es wird festgehalten, dass die im Einzelfall erforderlich werdenden Maßnahmen zum passiven Schallschutz projektbezogen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen sind. Die Anforderungskategorie wird jedoch durch die Ausweisung der Lärmpegelbereiche vorgegeben, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Grundsätzlich gilt, dass die jeweils höheren Anforderungen des passiven Schallschutzes bei abweichenden Einstufungen zwischen Tageszeit und Nachtzeit für die Gebäudefassaden zu berücksichtigen sind.

Da die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr einerseits über die Fortführung der bestehenden Brüsseler Straße und Londoner Straße, andererseits durch einen neuen Anschlussknoten auf der Bundesstraße B 8 erfolgen soll, wurde durch Habermehl & Follmann im Rahmen der Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung erstellt. Als Lösungsansatz einer zukünftigen Verkehrsführung im betrachteten Netzabschnitt wurde eine alternative Betrachtung der Knotenpunktformen Lichtsignalanlage und Kreisverkehrsplatz durchgeführt. Es wurden folgende Verkehrsszenarien erarbeitet:

- Status Quo ohne Verkehrsleitreehner (d.h. ohne Koordinierung im Streckenzug der B8).
- **Planfall 'Koordinierter Streckenzug'** mit Koordinierung der Lichtsignalanlagen in sinnvollen Teilsystemen.
- **Planfall 'Streckenzug mit Kreisverkehrsplätzen'** mit Einrichtung von Kreisverkehrsplätzen an ausgewählten Knotenpunkten.

Da aufgrund der komplexen Verkehrsabläufe im Streckenzug die rechnerische Leistungsfähigkeitsbewertung allein nicht genügend aussagefähig ist, wurde für die unterschiedlichen Planfälle die verkehrliche Machbarkeit abschließend anhand einer mikroskopischen Simulation des Verkehrsablaufs nachgewiesen. Zusammenfassend wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung folgende Empfehlungen im Ergebnis festgehalten:

Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war eine alternative Betrachtung der Knotenpunktformen Lichtsignalanlage und Kreisverkehrsplatz auf dem Streckenzug B8 in Limburg zwischen den Knotenpunkten B8/ B417 und B8/ Wendelinusstraße/ Mensfelder Straße. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

Teilbereich Ost (Lindenholzhausen):

Im Teilbereich Ost stellen sowohl ein Kreisverkehrsplatz als auch eine Lichtsignalanlage an KP B8/ L3448 eine gute verkehrstechnische Lösung dar. Für eine Verbesserung des Verkehrsablaufs ist die Überplanung der Signalsteuerung an KP B8/ Wendelinusstr./ Mensfelder Str. zwingend erforderlich.

Teilbereich Mitte (ICE-Bahnhof):

Bei Einrichtung eines Minikreisels ergibt sich ein leistungsfähiger und verkehrssicherer Verkehrsablauf am Knotenpunkt Pariser Straße/ Brüsseler Straße. Allerdings ist die bauliche Umsetzung nur mit Eingriff in angrenzende Grundstücke möglich.

Teilbereich West (Limburg Ost):

Im Teilbereich West ergeben sich durch die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt B8/ B417 spürbare Vorteile für den Verkehrsablauf. Die Realisierung ist nur mit Eingriff in angrenzende Grundstücke möglich. Eine Prüfung der baulichen Machbarkeit ist erforderlich.

In Ergänzung wurde seitens des Verkehrsgutachters (Habermehl & Follmann) zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung eine ergänzende Betrachtung zu den folgenden Themen vorgenommen:

- Erläuterungen zu den angesetzten MIV-Anteilen für Beschäftigte
- Nachweis allgemeiner Verkehrszuschlag über Modellrechnung
- Erläuterungen zum Verlagerungsnetz infolge Lkw-Durchfahrtsverbot
- zusätzlicher Prognosenullfall
- Prüfung zur Erfordernis 3-Streifigkeit B 8.

Die Ergänzende Betrachtung wurde Hessen Mobil zur Abstimmung vorgelegt. Mit Schreiben vom 16.10.2018 wurde den Ergebnissen zugestimmt.

Weiterhin wurde von der IGC Geoconsult GmbH im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Baugrundgutachten erstellt. Hierin wurde das Plangebiet auf Bodenverunreinigungen und Altlasten geprüft. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die maßgebenden Prüfwerte keine Nutzungseinschränkungen zu erwarten sind.

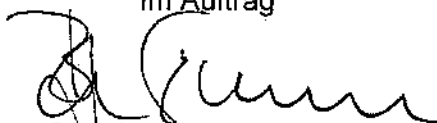
Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht, der als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist, den erstellten Fachgutachten sowie der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem erforderlichen Gewicht in die abschließende Abwägungsentscheidung eingeflossen. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser als Satzung beschlossen werden konnte.

Limburg a. d. Lahn, den 11.02.2019

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtenwicklungs- und Bauleitplanung
Im Auftrag


Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon
(Leiterin der Stabsstelle)