

TEIL 2

Umweltbericht

9. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ beinhaltet Festsetzungen zum Schutz und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten im Plangebiet. Weiterhin soll die Nahversorgung des Gebietes durch Förderung kleiner, wohnortnaher Nachbarschaftsläden, den sog. Convenience-Stores, gefördert werden, indem diese Geschäfte auf eine Nutzfläche von 400 m² begrenzt werden.

Um schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen, werden auf Basis des Einzelhandelsgutachten der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn aus dem Jahr 2010 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2010) die Verkaufsflächen der unterschiedlichen Nutzungen bzw. Sortimente absolut bzw. relativ begrenzt.

9.1 Beschreibung der Festsetzungen

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente, so dass unter Zugrundelegung der Limburger Liste im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ folgende Nutzungsbeschränkungen getroffen werden sollen:

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur als Nachbarschaftsläden („Convenience-Stores“) ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine Nutzfläche von 400 m² nicht überschreiten und überwiegend Sortimente der Nahversorgung anbieten.
- Die beiden bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (dm-Drogeriemarkt und Bereket-Markt), die diese Flächenbegrenzung in ihrem Bestand bereits überschreiten, werden in ihrem Bestand gesichert und erhalten maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten, die sie bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes hatten.

Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zum Ausschluss von Fremdwerbung sowie grünordnerische Festsetzungen zu Gehölzbeständen im Bereich des Bebauungsplanes.

9.2 Standort der geplanten Vorhaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zwischen der Kernstadt Limburg und der Brückenvorstadt.

Die Entfernung zum Innenstadtzentrum Limburgs beträgt ca. 1.250 m (Luftlinie).

Begrenzungen des Plangebiets sind:

- im Süden der Grünbereich entlang der Lahn,
- im Westen das Lahneinkaufszentrum,
- im Norden die Bundesstraße B 8 / B 49
- im Osten die Lahnbrücke (Lichfieldbrücke).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Ursprungs-Bebauungsplan.

10. Für den Bebauungsplan relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetzliche/ Fachplanerische Grundlage	Ziele	Berücksichtigung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • FFH-Gebiete bzw. Flächen nach EU-Vogelschutzrichtlinie werden nicht tangiert. • Biotope werden nicht tangiert • Aufnahme von Festsetzungen unter Berücksichtigung des Artenschutzes
Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. • Erhalt der günstigen lokalklimatischen Funktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Landschaftsplan der Stadt Limburg	<p><i>Entwicklungskonzept:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • „Bereich für besonderen Schutz der Natur“ (im Bereich des Landschaftsschutzgebiets) • „Überschwemmungsgebiet gemäß § 70 HWG“, „Wasserschutzgebiet gemäß § 29 HWG“, • „Erhalt naturnahe Fließgewässer, Röhrichte, Feuchtstaudenfluren und Ufergehölze“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • FFH-Gebiete bzw. Flächen nach EU-Vogelschutzrichtlinie werden nicht tangiert.

Bundesboden- schutzgesetz	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses • Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen, als nach bestehendem Planungsrecht zulässig (GRZ bleibt erhalten) • Nachrichtliche Übernahme von Altstandorten und Altlastenflächen
Wasserhaus- haltsgesetz (WHG)	Sicherung von Gewässern (inkl. Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses • Trinkwasserschutzgebiet
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> • Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt – Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse • Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen • Verantwortung für den und Erfordernisse des Klimaschutz/es • Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß • Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen 	<ul style="list-style-type: none"> • Baurechte im Bestand, Regelung der Nutzungen • Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen, als nach bestehendem Planungsrecht zulässig (GRZ bleibt erhalten) • Sicherung von artenschutzrelevanten Flächen • Aufnahme von Festsetzungen unter Berücksichtigung des Artenschutzes • Minimierung der potentiellen Eingriffe (z.B. Nachpflanzungen in der Baumreihe)
Hessisches Wassergesetz (HWG)	Verhütung vermeidbarer Beeinträchtigungen der Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
HDSchG	Schutz und Erhalt von Kulturdenkmälern als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf Umgang mit Bodendenkmälern • Aufnahme des Bodendenkmals Dorf Kreuch

11. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen

Der Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes sowie eine Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung durch Auswertung bereits vorliegender Unterlagen sowie der im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung angefertigten Gutachten bzw. eigens erhobenen Daten erstellt.

Die Anregungen im Rahmen des Scopings mit den Behörden und Trägern Öffentlicher Belange, insbesondere der geforderte Umfang und Detailierungsgrad der Unterlagen/Untersuchungen wurde berücksichtigt.

U.a. sind gem. § 1 (6) Nr. 7 a bis i insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter darzustellen. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB finden Berücksichtigung.

Als Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die durch den Bebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ rechtskräftig ausgewiesenen Flächennutzungen und Eingriffstatbestände angesetzt.

Im Folgenden werden die zur Ermittlung der Umweltauswirkungen erforderlichen Ergebnisse der Bestandsanalyse schutzgutbezogen dargestellt. Die Bewertung der Flächenfunktionen / Landschaftspotentiale erfolgen anhand einer 3-stufigen Gewichtung:

hoch - mittel - gering

Die Aussagen zu den Schutzgütern sind jeweils in eine Bestandsbeschreibung, -bewertung und Prognose gegliedert.

11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

11.1.1 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund besteht aus Massenkalk und mitteldevonischen Metavulkaniten, welche von holozänen (Talauen-) Ablagerungen überdeckt werden. Die Natürlichkeit der Böden ist durch die vorhandene Bebauung stark gestört. Auch sind Ablagerungen von Fremdbodenmaterial nicht auszuschließen. Die anthropogen überformten und versiegelten Böden im Plangebiet sind je nach Versiegelungsgrad und Intensität der Veränderung als gering zu werten, da hier bereits durch mechanische Bodenbearbeitung, Bodenaustausch, Verdichtung und anthropogene Stoffeinträge keine natürlichen Böden mehr anstehen. Es gilt jedoch grundsätzlich diese Böden und Funktionen für den Wasserhaushalt sowie Flora und Fauna zu erhalten und vor weiteren Beeinträchtigungen wie Versiegelung und Verdichtung zu schonen, um deren Funktionstüchtigkeit im Hinblick auf die Niederschlagsversickerung und den Erhalt der Bodenlebewesen aufrecht zu erhalten.

Altstandorte sind innerhalb des Plangebiets verzeichnet (siehe Teil 1 Kapitel 8).

11.1.2 Schutzgut Wasser

Die Lahn als Gewässer I. Ordnung verläuft in einem Abstand von ca. 200 südlich des Geltungsbereiches. Offene Vorfluter sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Der räumliche Geltungsbereich tangiert das amtliche Überschwemmungsgebiet der Lahn¹. Die Ausweisung neuer Bauflächen ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch nicht verbunden, so dass § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine Anwendung findet.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebiets für die Brunnen 6-8 Limburg. Weiterhin liegen Flächen des Bebauungsplanes innerhalb der engeren Schutzzone II des nicht ausweisbaren Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen II der Stadt Limburg. Diese Bereiche haben somit eine hohe Bedeutung für die Trinkwassergewinnung und sollen nicht weiter beeinträchtigt werden.

11.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Makroklima

Der Landschaftsraum liegt im subozeanischen Klimabereich. Das im Regenschatten liegende Limburger Becken zählt zu den verhältnismäßig milden, niederschlagsärmeren Klimabezirken.

Lokalklima, Kleinklima, Bioklima

Der bestehende Kernstadtbereich Limburgs ist als thermisch stark belasteter Raum einzustufen und daher entsprechend inversionsgefährdet. Die Lahnaue stellt grundsätzlich ein relevantes Gebiet für den Kaltluftabfluss dar. Die großvolumigen Baukörper auf den Nachbargrundstücken sowie die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen üben auf die lahnabwärts strömenden Luftmassen jedoch eine Barrierewirkung aus. Die kleinklimatischen Gunstwirkungen der verschiedenen Gehölzstrukturen im Plangebiet wirken sich lediglich lokal aus. Das klimatische Potential des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung und Versiegelungen eingeschränkt.

Immissionen

Von der das Plangebiet tangierenden Straße Bundesstraße 8 / „Westerwaldstraße“ gehen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auswirken. Neben diesen Immissionen sind dabei Fernlärmeinträge der Bundesautobahn BAB A3 (Verkehrsaufkommen: ca. 200.000 Kfz/24 h), welche etwa 500 m nördlich des Projektareals verläuft, wirksam. Die Intensität von Lärmeinwirkungen ist als mittel bis hoch einzustufen.

¹ In diesem Zusammenhang ist § 14 HWG einschlägig.

11.1.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere, Lebensräume

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich bis auf die Baumreihe in der Westerwaldstraße sowie einem Gehölzbestand auf einem Baugrundstück nördlich der B 8 keine nennenswerten Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für streng geschützte Arten darstellen könnten. Gleichwohl ist es Lebensraum für viele Arten von siedlungslebenden Säugern, insbesondere Vögel, die in den Siedlungsgärten entsprechende gute Bedingungen zur Nahrungssuche und zur Brut vorfinden.

Die in der Westerwaldstraße auf der nordöstlichen Straßenseite befindliche Baumreihe mit Platanen wird in einzelnen Bäumen seit 2010 von einer Teilpopulation der in Limburg ansässigen Saatkrähenpopulation als Brut- und Nistplatz genutzt. Des Weiteren befindet sich auf den Flurstücken 333/3 und 333/8, Flur 6, Gemarkung Limburg ein weitestgehend geschlossener Gehölzbestand, der aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes relevant ist. In diesem befinden sich auf einem Nussbaum und unmittelbar benachbarten Bäumen (Flst. 333/8) seit dem Jahr 2012 Brutstätten der Saatkrähen (2013 mit 11 Nestern). Die Saatkrähenkolonie unterliegt den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Bäume sind in ihrer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere somit als hoch zu bewerten.

11.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand von Limburg, ca. 1 km vom Innenstadtzentrum entfernt. Der dicht besiedelte Teil-Landschaftsraum erfährt durch die teilweise stark befahrenen Verkehrsflächen und die weitgehend gewerblichen Bauflächen sowie die Wohnbebauung eine urbane Prägung.

Das Plangebiet liegt zwischen der Bundesstraße, der Grünfläche entlang der Lahn und dem „Lahneinkaufszentrum“.

Nach Westen schließt an das Plangebiet das Gelände des „Lahneinkaufszentrums“ an, welches großdimensionierte Baukörper und großflächig versiegelte Parkplatzflächen aufweist. Eine Zufahrt zum Einkaufszentrum mit begleitendem Verkehrsgrün tangiert das Plangebiet.

Besondere Sichtbeziehungen bestehen vom Plangebiet - bis auf den Blick zum „Schafsberg“ mit dem Limburger Krankenhaus - nicht.

Der Landschaftsbildausschnitt ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen im Siedlungsraum geprägt und in seiner Bedeutung als gering einzustufen.

11.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine relevanten Sachgüter.

Im Bereich des Plangebietes liegt eine archäologische Wüstung, das 1235 erstmals erwähnte Dorf Kreuch. Der Hessen Archäologie liegt jedoch zu dieser archäologischen Wüstung keinerlei Information vor. Nach einer intensiven Archivstudie konnte jedoch nach historischen Karten die Lage des Dorfes Kreuch lokalisiert und abgegrenzt werden. Als Grundlage diente insbesondere die Karte von Geometer Forth aus dem Jahr 1696. Anhand der dort dargestellten Straßenverläufe, die noch heute der ungefähren Lage der Straßen innerhalb des Plangebietes entsprechen, konnte der Standort des Dorfes Kreuch entnommen werden.

Die Fläche ist in ihrer Bedeutung als hoch einzustufen.

11.1.7 Schutzgut Mensch

Erholungsqualität

Die Fernwirkung des Geländes ist gering. Beeinträchtigend wirken sich die Lärmemissionen von der anschließenden, stark befahrenen Hauptverkehrsstraße aus.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind jedoch nur recht bedingt für landschaftsgebundene Erholungsformen geeignet; dies resultiert aus der weitgehend isolierten Lage zwischen Verkehrs-/ Bauflächen und der Lahn, den Lärmbelastungen und Zerschneidungseffekten durch die umliegenden Verkehrsflächen (Bundesstraße 8, BAB 3) sowie den anschließenden gewerblichen Bauflächen mit großdimensionierten Baukörpern (insbesondere das „Lahneinkaufszentrum“).

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan der Stadt Limburg an der Lahn wird das Gebiet als „stark überformter Lahnuferbereich mit nur mäßiger Eignung für die Naherholung“ eingestuft. Einrichtungen für die Erholungsnutzung werden nicht tangiert.

Immissionen

Von der das Plangebiet tangierenden Straße Bundesstraße 8 / „Westerwaldstraße“ gehen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auswirken. Neben diesen Immissionen sind dabei Fernlärmbeiträge der Bundesautobahn BAB A3 (Verkehrsaufkommen: ca. 200.000 Kfz/24 h), welche etwa 500 m nördlich des Projektareals verläuft, wirksam. Die Intensität von Lärmeinwirkungen ist als mittel bis hoch einzustufen.

11.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zwischen den genannten Schutzgütern bestehen grundsätzliche Wechselwirkungen durch:

- gegenseitige Abhängigkeit von Vegetationsstrukturen und abiotischen Standortverhältnissen wie Nährstoff-, Wasser- und Lufthaushalt des Bodens, makro- und lokalklimatischen Voraussetzungen, geomorphologischen Bedingungen usw.,
- faunistische und floristische Abhängigkeitsverhältnisse (Lebensraumsprüche von Tier- und Pflanzenarten bzw. -gesellschaften),
- Zusammenhänge zwischen Grundwasserverhältnissen und Bodenstrukturen und

- Beziehungen zwischen Vegetations-/Nutzungsstrukturen und morphologischen Voraussetzungen als Bestandteil der landschaftlichen Wahrnehmung und der Erholungseignung.

11.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

11.2.1 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, die nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht auch schon zulässig sind, da die GRZ nicht geändert wird. Es wird lediglich die Möglichkeit geboten innerhalb eines erweiterten Baufensters die baulichen Hauptanlagen zu errichten. Die Auswirkungen sind als gering einzuschätzen, da sich die Intensität der Nutzung durch Beibehaltung der GRZ nicht ändert.

Die vorliegende Planung bringt neben den vorausgegangenen und aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes rechtlich zulässigen Eingriffen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Boden mit sich.

11.2.2 Schutzgut Wasser

Da keine nennenswerten Neuversiegelungen geplant sind und das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, wirkt sich die Planung nur gering auf den örtlichen Wasserhaushalt aus.

Die überbaubaren Flächen befinden sich teilweise innerhalb des amtlichen Überschwemmungsgebiets, so dass zudem ein gewisser Retentionsraumverlust eintreten wird. Dieser ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren adäquat auszugleichen. Ein Einfluss auf den Hochwasserabfluss ist nicht gegeben, da keine Ausweisung neuer Bauflächen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verbunden ist, so dass § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine Anwendung findet.

Der Schutzzweck des tangierten Trinkwasserschutzgebiets wird durch die geplanten Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt. Des Weiteren werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorliegende Planung bringt neben den vorausgegangenen und aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes rechtlich zulässigen Eingriffen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Wasser mit sich.

11.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Durch die vorliegende Planung wird praktisch kaum Einfluss auf das Schutzgut Klima haben. Es wird sich keine Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse (Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur im Bereich der Befestigungen und Gebäude, Minderung der lokalen Evapotranspirationsrate) ergeben, die nicht bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden durch die ausnahmsweise Entnahme von einzelnen Bäumen der Baumreihe in der Westerwaldstraße Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Der Eingriff in den Bestand wird jedoch gering gehalten, da neue Baumanpflanzungen erfolgen, die die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Lokalklima, wie u.a. Schattenspende, Filterung und Bindung von Schadstoffen und Emissionen sowie als Lebensraum für Tiere minimieren.

Die zusätzliche Belastung durch entsprechende Emissionen kann insbesondere vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch die von der B 8 ausgehenden Immissionen als gering bezeichnet werden.

Die vorliegende Planung bringt neben den vorausgegangenen genehmigten Eingriffen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut mit sich.

11.2.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere, Lebensräume

Für die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Vegetationsstrukturen beansprucht, die nicht derzeit schon bebaubar wären.

Betreffend die Saatkrähenpopulation wurden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG berücksichtigt. Die Baumreihe wurde im Ursprungsbebauungsplan „Westerwaldstraße und B 8 / B 49“ aus stadtgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Es erfolgt jedoch keine standortgenaue Erhaltungsfestsetzung, da die Erneuerung der Verkehrsflächen der Westerwaldstraße (insbesondere auch hinsichtlich der Probleme der Verkehrssicherheit: Anhebungen der Bordsteine, Aufwölbungen im Asphalt und im Gehweg durch das Wurzelwachstum, Problematik einwachsender Wurzeln in unterirdisch verlegte Gas-, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Sorgen der Anwohner vor Schäden an den Bauwerken durch das Wurzelwachstum) kurz bevor steht.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache sowie des Sachverhaltes der Saatkrähenpopulation wurde die Festsetzung dahingehend geändert, dass die Baumreihe aus stadtgestalterischen sowie artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten ist und ausnahmsweise aus Gründen der Verkehrssicherheit oder des Straßenausbaus einzelne Bäume der Baumreihe entfernt werden können, sofern auf Ebene des konkreten Vorhabens sichergestellt wird, dass keine Verbotstatbestände gem. §§ 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG eintreten werden oder falls diese eintreten nachgewiesen ist, dass Ausnahmetatbestände gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungstatbestände gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen und die entstehenden Lücken in der Baumreihe durch standortgerechte Nachpflanzungen aufgefüllt werden. Insgesamt werden entsprechend der lfm der Westerwaldstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 600 m) und der Anzahl der bestehenden 25 Platanen eine Anzahl von 24 Bäumen als erforderlich festgesetzt – gemittelt über die gesamten lfm der öffentlichen Verkehrsfläche Westerwaldstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss je 25 lfm ein Baum stehen. Somit wird sichergestellt, dass die Zielsetzung der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin erfüllt ist, indem der Charakter einer Baumreihe weiterhin bestehen bleibt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit beidseitiger Pflanzungen, um den „grünen“ Charakter stadtgestalterisch aufzuwerten. Des Weiteren wurde bei der Pflanzliste zum Bebauungsplan darauf geachtet, dass darin vorwiegend Bäume enthalten sind, die den bestehenden Platanen in ihrer raumprägenden

Wirkung als Straßenbaum näherkommen. Des Weiteren besteht durch die Festsetzungsregelung zum Erhalt der Bäume kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes hinsichtlich des Artenschutzes. Mit Umsetzung eines konkreten Vorhabens, hier der Erneuerung der Westerwaldstraße, muss auf Ebene der Maßnahmenplanung nachgewiesen werden, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Auf den Flurstücken 333/3 und 333/8, Flur 6, Gemarkung Limburg befindet sich ein weitestgehend geschlossener Gehölzbestand, der aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes relevant ist. In diesem befinden sich auf einem Nussbaum und unmittelbar benachbarten Bäumen (Flst. 333/8) seit dem Jahr 2012 Brutstätten der Saatkrähen (2013 mit 11 Nestern). Gemäß BNatSchG ist eine Störung, Schädigung oder Tötung dieser Individuen und ihrer Brutstätten verboten. Hinsichtlich der Baurechte im Bestand aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes sowie der künftigen nicht abzuschätzenden Entwicklung des Gehölzbestandes in seiner Bedeutung für die Saatkrähen, da dieser aufgrund der dichten Gehölzstruktur nicht als originärer Niststandort anzusehen ist (bevorzugte Standorte: Nistmöglichkeiten auf Baumgruppen in Kombination mit großen offenen, vorzugsweise niedrig bewachsenen Flächen, Übersichtsmöglichkeiten) und der Beachtlichkeit des Artenschutzes auch auf konkreter Maßnahmenebene im Genehmigungsverfahren wird in den Bebauungsplan lediglich ein Hinweis auf die Saatkrähen in diesem Bereich aufgenommen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass von der Zielsetzung der Planung (Regelung des Einzelhandels) keine negativen Auswirkungen auf die Population ausgehen, so dass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes besteht.

Die Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenschutzpotentials sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

11.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu befürchten sein. Eine Ausweitung des Siedlungsbereichs ist nicht vorgesehen.

Relevante Auswirkungen auf die Erholungseignung des Teillandschaftsraums sind nicht zu erwarten.

Das bestehende Ortsbild wird durch die Festsetzung zum Erhalt und ggf. Nachpflanzen von Bäumen in der Baumreihe nicht nachhaltig beeinträchtigt. Des Weiteren wurde bei der Pflanzliste zum Bebauungsplan darauf geachtet, dass darin vorwiegend Bäume enthalten sind, die den bestehenden Platanen in ihrer raumprägenden Wirkung als Straßenbaum näherkommen. Somit entstehen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

11.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Relevante Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen, weil es sich bei den eingriffserheblichen Flächen um brachliegende Freiflächen handelt.

Der Bereich des Bodendenkmals des Dorfes Kreuch ist im Bebauungsplan als Bodendenkmal gekennzeichnet. Bei einzelnen Baumaßnahmen innerhalb dieses Gebietes ist

damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz betroffen werden können. Von daher müssen Erdarbeiten vor Baubeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder Hessen Archäologie angezeigt werden. Während der Erdarbeiten wird der Untergrund dann auf Spuren von Bodendenkmälern hin untersucht.

Die Bebauungsplanänderung bringt neben den vorausgegangenen genehmigten Eingriffen somit keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit sich.

11.2.7 Schutzgut Mensch

Aufgrund ehemaliger gewerblicher Betriebe ist mit Altlasten zu rechnen. Im Bebauungsplan sind die als Altstandorte entsprechenden Verdachtsflächen gekennzeichnet.

Erholungsfunktion

Es ist davon auszugehen, dass die Planung keine relevanten Auswirkungen auf den Erholungswert des Plangebietes hat. Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Immissionsbelastungen

Von der das Plangebiet tangierenden Straße B 8 / „Westerwaldstraße“ gehen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auswirken.

Die Fernlärmeinwirkung durch die BAB 3 kann je nach Witterungslage zu einer Erhöhung der Geräuschbelastung führen. Zusätzliche Belastung durch entsprechende Emissionen kann durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

Kleinklimatische Belastungen

Zusätzliche Versiegelungen wirken sich lediglich lokal aus und sind als gering einzustufen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden durch die ausnahmsweise Entnahme von einzelnen Bäumen der Baumreihe in der Westerwaldstraße Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Der Eingriff in den Bestand wird jedoch gering gehalten, da neue Baumanpflanzungen erfolgen, die die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Lokalklima, wie u.a. Schattenspende, Filterung und Bindung von Schadstoffen und Emissionen sowie als Lebensraum für Tiere minimieren.

Die vorliegende Planung bringt neben den vorausgegangenen und aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes rechtlich zulässigen Eingriffen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Mensch mit sich.

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Konkrete, im Hinblick auf das Vorhaben relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden jeweils bei dem einzelnen Schutzgut dargestellt, welches als Endglied der Wirkungskette mit Umweltauswirkungen reagiert. Eine ausführliche Erfassung und Bewertung möglicher Wechselwirkungen erscheint u.a. aufgrund der Komplexität der Thematik sowie dem Ziel des Bebauungsplanes zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung mit Regelungen zu Einzelhandel nicht erforderlich. Folgende Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind hervorzuheben:

- Partielle Überbauung des Bodens ↪ Verlust von Biotopflächen,
- Partielle Verluste von Vegetationsstrukturen ↪ Verdrängung bzw. Beeinträchtigung der an die jeweiligen Biotope gebundenen Tierarten bzw. Tierindividuen,
- Versiegelung des Bodens ↪ Erhöhung des Oberflächenabflusses, Minderung der Versickerungsrate, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und des Retentionsraumes,

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung findet der Bebauungsplan „Westerwaldstraße B 8 / B 49“ weiterhin Anwendung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen und Wertigkeiten der Schutzgüter werden sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Dieser beinhaltet keine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel, so dass sich die Zulässigkeit nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung richtet. Die Zulässigkeit von Einzelhandel richtet sich nach den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, wonach Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. Mit den derzeit beabsichtigten Festsetzungen zum Einzelhandel wird die Art der baulichen Nutzung mischgebietsverträglich gelenkt und zusätzliche Verkehrsbelastungen durch Kundenverkehre im Zusammenhang mit zumeist verkehrsintensiven Nutzungen vermieden.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und weist lediglich einige wenige Baulücken auf, die derzeit nach § 30 BauGB bebaubar sind. Da nach § 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und dies für das Plangebiet zutrifft, wird die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mittels Grünordnungsplan für nicht erforderlich erachtet.

Bei den einzelnen Schutzgütern wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffswirkungen in die Umwelt angeführt.

12. Mögliche Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Als Planungsalternative steht zur vorliegenden Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel nur die Anwendung der Baunutzungsverordnung in Betracht. Ohne planerische Feinsteuerung mittels eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandel nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO. Innenstadtrelevante Sortimente wären weiterhin zulässig, auch Lebensmittelmärkte bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche.

13. Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die Beschreibung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im Wesentlichen auf die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Limburg (Planungsgruppe Prof. Seifert, / Linden 1997) sowie dem Entwurf des Landschaftsplanes von Planungsbüro Bischoff Partner zurückgegriffen.

Weiterhin liegen umweltbezogene Informationen von weiteren Bauleitplänen vor, die sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden so z.B. der Bebauungsplan „Gartencenter Westerwaldstraße“ sowie der Bebauungsplan „Sporthalle An der Lahnkampfbahn“. Hier konnten verwertbare Informationen übernommen werden.

Insofern können zu den vorgenannten Schutzgütern Informationen gesammelt und ausgewertet werden. Dies erfolgt nach dem gegenwärtigen Wissensstand und Prüfmethoden.

14. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB 2004 beschränkt sich die Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans vernünftigerweise verlangt werden kann.

Eine objektive Erfassung, Beschreibung und Bewertung schutzgutübergreifender Zusammenhänge (Wechselwirkungen) ist nach gängiger fachlicher Meinung lediglich bedingt möglich. Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Überplanung eines bereits geplanten Bereiches handelt, der zum Ziel die Steuerung des Einzelhandels gesetzt hat, erübrigt sich eine tiefergehende Wechselwirkungsanalyse.

Weitere Schwierigkeiten ergaben sich bei der Behandlung eines im Plangebiet vermuteten archäologischen Bodendenkmals. Hessen Archäologie hat daher die Erstellung einer vorbereitenden Untersuchung verlangt, auf die jedoch auf Grund der vorliegenden Planung – Regulierung von Einzelhandel – verzichtet wird. Entsprechende Untersuchungen sind vor einer Bebauung durchzuführen.

15. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB 2004 ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung zurückgreifen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplans sind als gering zu erachten. Prognostizierte Umweltwirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan und Hinweise für die Baugenehmigungsebene minimiert bzw. ausgeräumt worden. Da hier jedoch keinerlei erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sieht die Stadt Limburg auch kein Monitoringkonzept als erforderlich an.

Gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind die Behörden auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gesetzlich verpflichtet, die Gemeinden zu unterrichten, soweit nach ihren Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Sollten in diesem Rahmen Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen an die Stadt Limburg herangetragen werden oder die Stadt Limburg selbst Kenntnis von erheblichen Umweltauswirkungen erlangen, wird sie in Absprache mit der jeweiligen Behörde tätig werden.

16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan soll auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Limburg eine Feinsteuerung des zulässigen Einzelhandels im Mischgebiet vornehmen. Innenstadtrelevante Sortimente sollen zum Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Limburger Innenstadt ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll die gebietsbezogene Nahversorgung, durch die Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden („Convenience-Stores“) gesichert werden und insbesondere Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung des benachbarten Ortsteils Staffel vermieden werden.

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ergibt für die einzelnen Schutzgüter, dass das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und signifikante Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die betroffenen Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung sowie die Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung fällt für die betroffenen Schutzgüter gering aus.

Da das Plangebiet teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Lahn liegt wurde die Abgrenzung im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Limburg a. d. Lahn, den 16.10.2014

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



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