



**Zusammenfassende Erklärung**

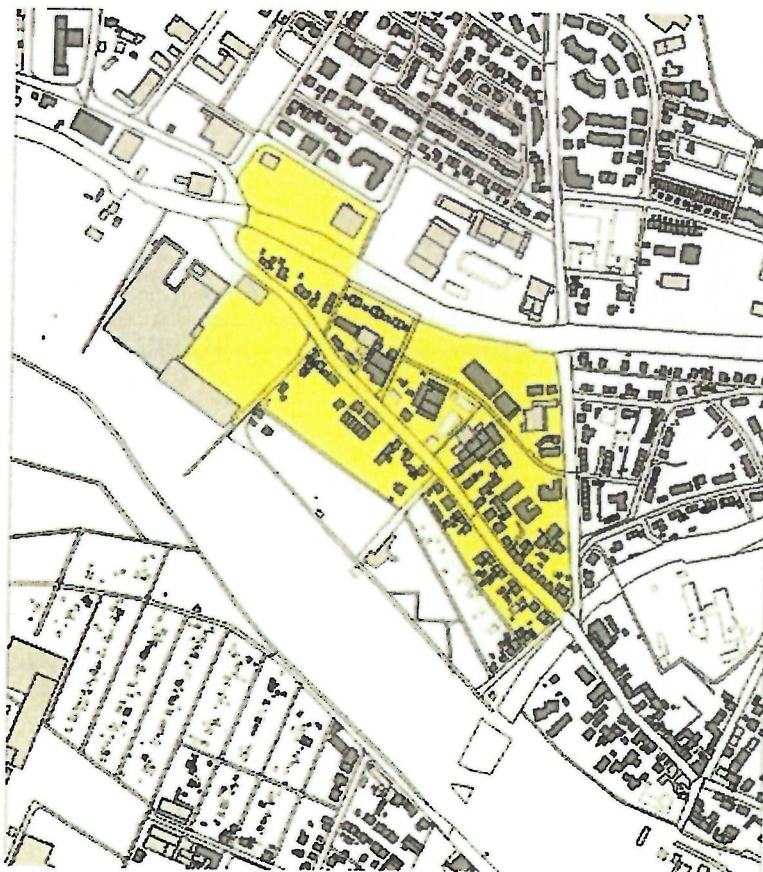
**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum Bebauungsplan**

**gemäß § 30 Abs. 3 BauGB**

**„Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 1. Änderung“**

**Stadtteil Limburg (Innenstadt)**



Lage des Plangebietes

2014\_07\_15\_Zusammenfassende Erklärung.docx

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum Bebauungsplan**

**gemäß § 30 Abs. 3 BauGB**

**„Westerwaldstraße und B 8 / B 49, 1. Änderung“**

**Stadtteil Limburg (Innenstadt)**

### **Inhalt:**

- 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

# 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

## 1.1 Plangebiet Ausgangszustand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Ursprungs-Bebauungsplan und befindet sich zwischen der Kernstadt Limburg und der Brückenvorstadt. 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).

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe sowie Wohnnutzung. Die gewerbliche Nutzung ist überwiegend auf das Erdgeschoss der Gebäude begrenzt. In den Obergeschossen dominiert die Wohnnutzung. Im Geltungsbereich sind vereinzelt größere Baulücken vorzufinden, die mittels des Bebauungsplanes einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden sollen.

Ferner sind einzelne wertvolle und prägende Gehölzstrukturen vorhanden. Die in der Westerwaldstraße auf der nordöstlichen Straßenseite befindliche Baumreihe mit Platanen wird in einzelnen Bäumen von einer Teilpopulation der in Limburg ansässigen Saatkrähen 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.

## 1.2 Wesentliche Inhalte der 1. Änderung zum Bebauungsplan

Bei der 1. Änderung handelt es sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan mit folgenden Änderungsinhalten:

### 1.2.1 Einzelhandel/Werbeanlagen

- *Geänderte Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandel und Ausschluss von Fremdwerbung mittels textlicher Festsetzungen*

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (BBE, Juli 2010) der Stadt Limburg werden innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen, um den auf der Basis der vorhandenen Besitzstrukturen abgegrenzten, die Limburger Innenstadt umfassenden Zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

Künftig sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Gebietsversorgung dienen (Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden und „Convenience-Stores“). Größere Einzelhandelsvorhaben, die zwar aufgrund ihrer Flächengröße noch mischgebietsverträglich sind, werden ausgeschlossen. Dadurch wird verhindert, dass durch eine erhöhte Kundenzahl in Verbindung mit höheren Verkehrsbelastungen negative Auswirkungen auf die vor Ort

wohnende Bevölkerung, auf den zentralen Versorgungsbereich sowie die Nahversorgung entstehen. Bestehende Einzelhandelsbetriebe werden in ihrem Bestand gesichert.

Weiter wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Dieses Verbot der Fremdwerbung dient der Verbesserung des Stadtbildes und der Sicherung/Leistungsfähigkeit des Verkehrs. Mit der Maßnahme wird eine weitere Überfrachtung des Stadtbildes durch Fremdwerbung verhindert und das bestehende Wohnumfeld vor einer übermäßigen optischen Präsenz der gewerblichen Nutzung geschützt.

### **1.2.2 Baugrenzen**

- *Geänderte Baugrenzen bei den Grundstücken entlang der B 8*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden einzelne Anpassungen der Baugrenzen vorgenommen. Es handelt sich hierbei um die Anlehnung an bestehende benachbarte Baufluchten. Diese Maßnahme eröffnet bauliche Spielräume bei der Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke, ermöglicht jedoch keine zusätzliche Versiegelung, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

### **1.2.3 Altlasten / Altstandorte**

- *Aktualisierung/Nachrichtliche Übernahme von Altlasten/Altstandorten*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich mehrere Altstandorte gemäß Altflächendatei des Regierungspräsidiums Gießen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind unwahrscheinlich, können jedoch prinzipiell nicht ganz ausgeschlossen werden. Für die gekennzeichneten Grundstücke gilt, dass vor Ausführung baulicher Maßnahmen eine historische Erkundung durchzuführen ist. Sollten hierbei Belastungspotentiale erkennbar werden, ist ein weiterführendes Gutachten erforderlich und das RPU Gießen im Bauantragsverfahren zu beteiligen. Entsprechende Hinweise und Darstellungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **1.2.4 Überschwemmungs- / Trinkwasserschutzgebiet**

- *Überarbeitungen hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes: Streichung der nachrichtlichen Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und Ersatz durch die nachrichtliche Übernahme des neu ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes*
- *Nachrichtliche Übernahme des nichtausweisbaren Trinkwasserschutzgebietes*

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiets der Lahn. Für bauliche Erweiterungen innerhalb der bestehenden Baugebiete besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 78 Abs. 3 WHG. In Anwendung des § 70 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist im Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen 6 – 8 Limburg. Auf die Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.01.1995 (StAnz. 8/1995, S. 628 ff) ist zu achten.

Weiterhin liegen Flächen des Bebauungsplanes innerhalb der engeren Schutzzone II des nicht ausweisbaren Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen II der Stadt Limburg. Der Brunnen II, ein sogenannter Flachbrunnen, liegt außerhalb, jedoch unmittelbar an der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Maßnahmen die das Grundwasser gefährden können sind unzulässig. Daher ist bei Baumaßnahmen die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. Entsprechende Hinweise und Darstellungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1.2.5 Bodendenkmal

- *Nachrichtliche Übernahme des archäologischen Bodenfundes/Bodendenkmal einschließlich der evtl. durchzuführenden notwendigen Untersuchungen gem. HDSchG*

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal. Die Fläche des vermutlichen Standortes 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.

### 1.2.6 Pflanzen / Tiere / Artenschutz

- *Überarbeitete Festsetzung zum Artenschutz beim Erhalt der Baumreihe in der Westerwaldstraße sowie Hinweis auf Saatkrähenbrutstätten nördlich der B 8*
- *Gutachten zum Thema Artenschutz: Spezielle Artenschutzprüfung für die Durchführung von Baumpflegemaßnahmen und -fällungen im Bereich der Saatkrähenkolonie in der Westerwaldstraße, Stand Juli 2013*
- *Anpassung der Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei den Grundstücken entlang der B 8*
- *Korrektur und Änderung der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf der Stellplatzfläche in Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wegfall der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher)*
- *Aufnahme einer Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ für die öffentliche Grünfläche*
- *Hinweis auf ausreichendes Lichtraumprofil und Sichtbeziehungen entlang der B 8*

In der Westerwaldstraße befindet sich auf der nordöstlichen Straßenseite eine Baumreihe mit Platanen. Einzelne Bäume dieser Baumreihe werden seit 2010 von einer Teilpopulation der in Limburg ansässigen Saatkrähenpopulation als Brut- und Nistplatz genutzt.

Die Saatkrähenkolonie unterliegt den artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes unter § 44 Abs. 1 BNatSchG.

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 kurz bevorsteht. Im Rahmen dieser Erneuerung sowie der Sicherung der Gebäude sind trotz des Vorkommens der Saatkrähenkolonie in der Westerwaldstraße Baumfällungen notwendig.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache sowie des Sachverhaltes der Saatkrähenpopulation (vgl. Ergebnisse des Gutachtens) wird festgesetzt, 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 und die entstehenden Lücken in der Baumreihe durch standortgerechte Nachpflanzungen aufgefüllt werden. Somit wird sichergestellt, dass die Zielsetzung der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan weiterhin erfüllt ist, indem der Charakter einer Baumreihe weiterhin bestehen bleibt.

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 (Brutstätten der Saatkrähen). In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Saatkrähen in diesem Bereich aufgenommen.

Die sonstigen Regelungen (Anpassung der Flächen für den Erhalt, sowie die Aufnahme der Zweckbestimmung für die öffentliche Grünfläche) sind redaktioneller Art.

### **1.2.7 Verkehrslärm**

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 (Vorbelastung) ist als mittel bis hoch einzustufen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen in lärmschutztechnischer Hinsicht erforderlich. Zusätzliche Belastung durch entsprechende Emissionen kann durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

Die sonstigen Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert weiter.

## 2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lassen sich thematisch im Wesentlichen in 5 Hauptgruppen unterteilen.

- a) Hauptgruppe 1 – Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
  - b) Hauptgruppe 2 – Immissionen
  - c) Hauptgruppe 3 – Grünordnerische Festsetzungen
  - d) Hauptgruppe 4 – Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung, Umgang mit bestehenden Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben
  - e) Hauptgruppe 5 – Anpassung und Korrektur bisheriger Festsetzungen
- zu a) Im Rahmen der Beteiligungsverfahren erfolgten mehrere Hinweise durch die beteiligten Fachplanungsbehörden. Es handelt sich um die Themenbereiche:
- Wasserschutzgebiet/Trinkwasserschutzgebiet,
  - amtliches Überschwemmungsgebiet,
  - bestehende Altstandorte,
  - bestehendes Bodendenkmal,
  - Bergbau,
  - bestehende Telekommunikationsleitungen,
  - Löschwasser/Brandschutz.

Genannte Inhalte (vgl. Kapitel 1.2) flossen in das Verfahren ein. Zum einen erfolgte eine Aktualisierung und grafische Übernahme in die Planurkunde, zum anderen wurden die Hinweise selbst und die ggfs. damit verbundenen Auflagen/Abstimmungsbedarfe schriftlich in den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung verankert. Damit ist gewährleistet, dass die beschriebenen Planinhalte bei der Genehmigung von Vorhaben Berücksichtigung finden.

In Bezug auf das Thema Löschwasser/Brandschutz wird auf das Sicherstellen einer ausreichenden Löschwasserversorgung und Brandschutzaufgaben wie ausreichend dimensionierte, tragfähige öffentliche Verkehrsflächen sowie flächendeckende Beschallung hingewiesen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits erschlossenes und weitgehend bebautes Gebiet, das vollständig mit Löschwasser versorgt ist. Die Verkehrsflächen und die Beschallung werden nicht geändert.

- zu b) Zu dem Thema Immissionen erfolgt eine Anregung, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen und Regelungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Das Plangebiet ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund bereits bestehender störender Gewerbebetriebe (mehrere Kfz-Betriebe) seien schädliche Umweltauswirkungen auf das Wohnen nicht auszuschließen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der Änderung des qualifizierten Bebauungsplans um eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Umgangs mit Einzelhandel handelt. Die ursprünglichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung haben weiterhin Bestand. Insofern ist der Hinweis berücksichtigt.

- zu c) Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsschritte erfolgten mehrere Hinweise zu grünordnerischen Festsetzungen und Sachverhalten:

Zum einen sollte auf der Liegenschaft 333/7 die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfallen, da diese nicht bepflanzungsfähig sind. Die Flächen wurden entsprechend dem tatsächlichen Bestand angepasst.

Gleichzeitig wurde angeregt auf den Flurstücken 333/8 und 333/5 die Bindung für die Bepflanzungen dahingehend zu ändern, dass lediglich Bäume zu erhalten sind und keine Sträucher. Nach nochmaliger Inaugenscheinnahme wurde diese Anregung zurückgewiesen. Der Bereich zwischen Offheimer Weg 19 (Flurstück 10/6 bis Flurstück 333/8) und Westerwaldstraße ist durch eine durchgängige Grünstruktur mit Bäumen und Sträuchern geprägt und sollte daher auch hinsichtlich des straßenbegleitenden Bildes weiterhin erhalten werden. Aufgrund ihres Wertes für die Tierwelt sowie der Prägung durch eine weitestgehend geschlossene Gehölzstruktur sollen auch die Sträucher erhalten werden.

Weiterhin erfolgte aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde die Aufnahme eines Hinweises zur Saatkrähenkolonie für den Bereich nördlich der B 8.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hier nicht zu gefährden, wurde der Hinweis aufgenommen, dass besagte Gehölze entlang der B 8 das Lichtprofil sowie Sichtbeziehungen nicht einschränken dürfen. Das Sicherstellen dieser Sachverhalte durch Rückschnitt ist demnach zulässig.

Im Bereich des Parkdecks „Kaufland“ wurden die ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume geändert in Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Hier handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur, die inhaltlich gleich bleibt.

Entlang der Westerwaldstraße wurde die standortgenaue Festsetzung der Bäume ersetzt durch eine textliche Festsetzung zum Erhalt der Baumreihe. Nur unter bestimmten Voraussetzungen können einzelne Bäume entfernt werden. Die Anzahl der bestehenden Bäume wird nicht wesentlich unterschritten. Artenschutz und naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu beachten.

- zu d) Es werden keine Bedenken bei der vorgelegten Planung gesehen. Der Planungszweck „Maßvolle Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Innenstadt und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Zentrums“ wird nachvollzogen. Es wird davon ausgegangen, dass vorhandene Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe Bestandsschutz genießen.

Im Rahmen der Öffentlichkeit erfolgte der Einwand, dass die Inhalte der Bebauungsplanänderung teilweise den bestehenden Einrichtungen widersprechen.

Hierzu ist zu sagen, dass die bestehenden und zulässigerweise genehmigten Gastronomiebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, die unter eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Nutzungsart fallen, Bestandsschutz genießen. Nach bisherigem

Recht legal errichtete bauliche Anlagen und Nutzungen genießen Bestandsschutz, auch wenn sie nunmehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Sie dürfen in ihrem bisherigen Umfang weitergenutzt werden und auch für die Nutzung instandgehalten, erneuert und modernisiert werden, sofern es sich nicht um eine über den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion hinausgreifende weitreichende Änderung handelt.

Darüber hinaus wird die Festsetzung Nr. 1.4 aufgenommen. „In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 bleibt gem. § 1 Abs. 10 BauNVO auf der Fläche der genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe dm-Drogeriemarkt (Flur 7, Flurst. 207/105, 209/105, 211/105, 107/2, 107/4, 107/5) und Bereket-Markt (Flur 57, Flurst. 40/1) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Der Gebäudebestand darf im Rahmen der vorgenannten Bedingungen (Sortimente und max. Verkaufsfläche) baulich umgestaltet, erweitert und erneuert werden.“ Diese Festsetzung dient der Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche über 400 m<sup>2</sup>.

Es wird der Wunsch geäußert, die Textfestsetzungen zum Einzelhandel zu ändern, bspw. die Bezeichnung „Nutzfläche“ durch die Bezeichnung „Verkaufsfläche“ zu ersetzen. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) sollen weiterhin gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die der Versorgung des Gebietes dienen. Dieser Anregung wird aus oben genannten Gründen nicht gefolgt.

- zu e) In Teilbereichen des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen geändert (vgl. Kapitel 1.2.2). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung besitzen weiterhin Bestand und liegen bei der Beurteilung von Vorhaben zugrunde. So bleibt die zulässige GRZ von 0,6 unverändert erhalten und wird mit der Änderung der Baugrenze nicht berührt. Die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke wird in ihrer Intensität nicht geändert. Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich.

### **3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Limburg und der darin enthaltenen Ziele eine Feinsteuerung des zulässigen Einzelhandels im Mischgebiet vorzunehmen.

Innenstadtrelevante Sortimente werden zum Schutz und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Limburger Innenstadt ausgeschlossen. 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.

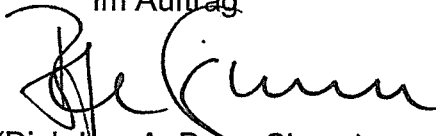
Als Planungsalternative steht zur vorliegenden Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel nur die Anwendung der Baunutzungsverordnung in Betracht. Ohne planerische Feinsteuerung mittels eines Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandel nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO. Innenstadtrelevante Sortimente wären weiterhin zulässig, auch Lebensmittelmärkte bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit könnte das angestrebte Planungsziel – so wie eingangs angeführt – nicht erreicht werden.

Bei den sonstigen Planinhalten handelt es sich um die planungsrechtliche Umsetzung von Vorgaben und Anregungen der beteiligten Fachplanungen.

Zu den beschriebenen Regelungsinhalten gibt es keine sinnvolle und langfristig beständige Planungsalternative.

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