



## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

**„Pallottiner Klostergärten“**

**1. Änderung**

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Innenstadt

- Rechtskraft -

### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

Stabsstelle für Stadtentwicklungs-  
und Bauleitplanung  
Werner-Senger-Straße 10  
65549 Limburg

Leiterin:  
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon  
Sachbearbeiter:  
Dipl.-Ing. Y. Schmitz

Planungsstand:  
Juni 2018  
Verfahrensstand:  
Rechtskraft

## Inhalt

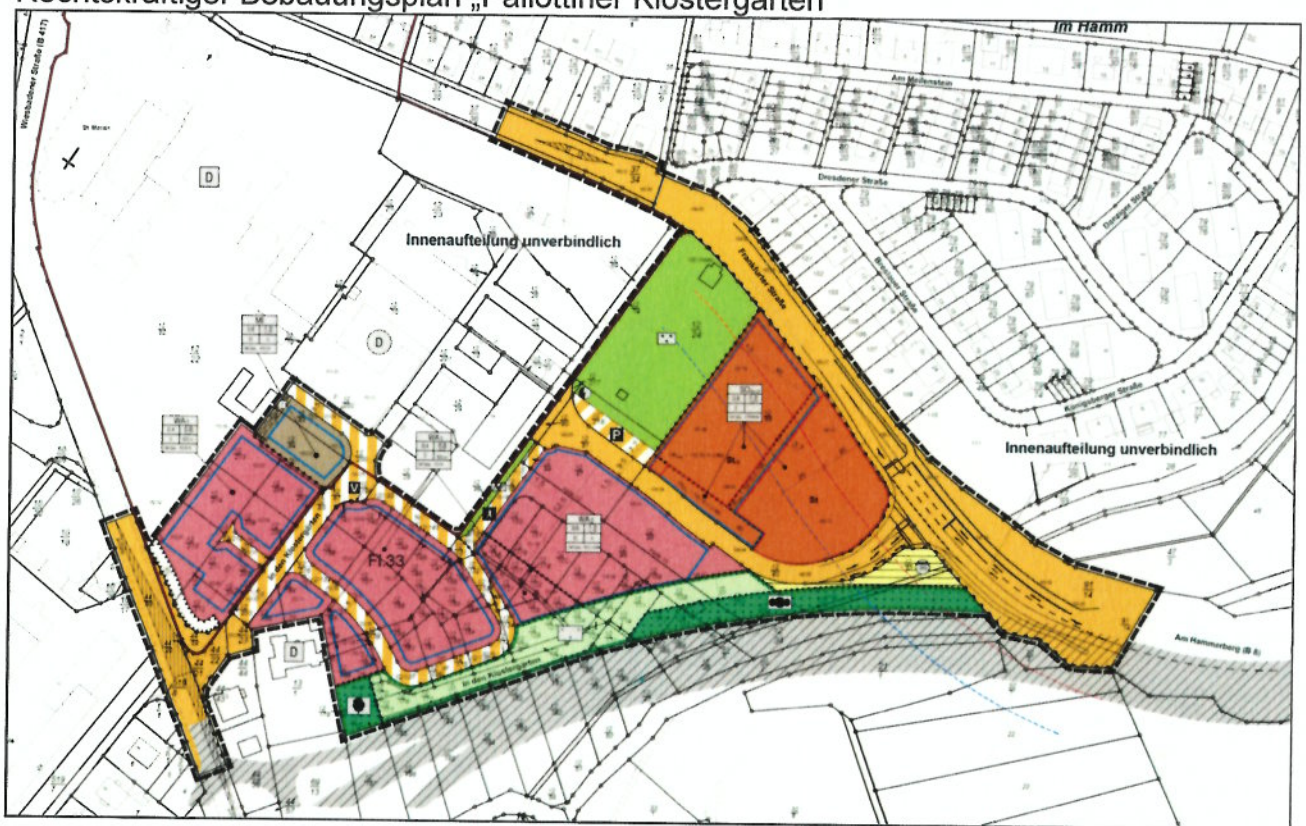
1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahrensart.....	4
1.3	Verfahrensverlauf.....	5
1.4	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.5	Übergeordnete Planungen.....	6
2.	Inhalt und Festsetzungen.....	8
4.	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange.....	9
4.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	9
4.2	Eingriffsregelung.....	10
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
5.	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	10
6.	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten.....	11
7.	Kampfmittel.....	11
8.	Bergrecht.....	11
9.	Immissionsschutz.....	11
10.	Denkmalschutz.....	12
11.	Brandschutz.....	12
12.	Sonstige Infrastruktur.....	12
13.	Bodenordnung.....	13
14.	Städtebauliche Vorkalkulation.....	13

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Quartiers „Pallottiner Klostersgärten“ im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn in ihrer Sitzung am 27.03.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Pallottiner Klostersgärten“ gefasst. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.07.2017 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO, ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO und ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.

#### Rechtskräftiger Bebauungsplan „Pallottiner Klostersgärten“



genordet, ohne Maßstab

Im Vollzug des Bebauungsplanes hat sich bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gezeigt, dass für die Ansiedlung einer Apotheke keine optimalen Standortvoraussetzungen vorliegen. Aufgrund der fehlenden Nähe zu praktizierenden Ärzten konnte trotz intensiver Bemühungen kein Interessent zur Umsetzung gefunden werden. Mit der Anfrage eines Bewerbers im Planbereich einen Blumenladen zu errichten, konnte jedoch eine Nutzung für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gefunden werden, die vom Konzept den geplanten Einzelhandelsstandort mit einem entsprechenden Angebot optimal ergänzt. Auch wenn es sich hierbei um eine Nutzung mit zentrenrelevantem Sortiment (Schnittblumen) im Sinne der „Limburger Liste“ handelt, besteht durchaus aufgrund der Einstufung der Warengruppe als Artikel des kurzfristigen Bedarfs eine funktionale Verbindung zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des geplanten Lebensmittelmarktes. Der Einzelhandelsstandort soll für das Planumfeld eine Lücke in der Nahversorgung

schließen. Um den Standort langfristig zu stärken, bedarf es eines vielfältigen Warenangebotes, das ergänzend zum Sortiment des Lebensmittelmarktes wirkt. Mit einem Blumenladen konnte ein solches Nutzungsangebot gefunden werden. Zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Planumfeld und aufgrund der nicht zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Limburger Innenstadt, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.02.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pallottiner Klostergärten“ beschlossen. Die geringfügige Modifizierung der Art der baulichen Nutzung (Blumenladen anstatt Apotheke) mit einem innenstadtrelevanten Sortiment (Schnittblumen) ist mit den städtebaulichen Zielvorstellungen einer nachhaltigen Stadt- und Standortentwicklung vereinbar.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Änderung der zulässigen Nutzung innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. Die bisher zulässige Apotheke wird durch die Zulässigkeit eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von max. 105 m<sup>2</sup> ersetzt. Aufgrund der Definition der Verkaufsfläche, sind auch jene überdachten und nicht überdachten Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Da Blumenläden, anders als Apotheken, einen Außenverkauf zur besseren Warenpräsentation und Kundenansprache aufweisen, besteht die Notwendigkeit der Erhöhung der Verkaufsfläche von max. 80 m<sup>2</sup> auf max. 105 m<sup>2</sup>. Hieraus folgend ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich zur Einbeziehung der Außenverkaufsflächen notwendig.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pallottiner Klostergärten“ gelten unverändert fort.

## 1.2 Verfahrensart

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg a. d. Lahn hat am 05.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pallottiner Klostergärten“ 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das Verfahren kann ferner angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, den berührten Behörden und

sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden. Die Grundzüge der Planung werden, trotz Änderung der Art der baulichen Nutzung in Form des Ersatzes der bisher zulässigen Apotheke durch die Zulässigkeit eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von max. 105 m<sup>2</sup>, nicht berührt. Dies begründet sich darin, dass es sich im Wesentlichen lediglich um einen Austausch der Sortimentsgruppen bei geringfügiger Erhöhung der Verkaufsfläche handelt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption einer Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen, ergänzt durch eine gemischte Nutzung aus Dienstleistung, Gastronomie, gewerbliche Büronutzung sowie der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Nahversorgung der Einwohner gilt unverändert fort. Die Grundzüge der Planung sind daher vorliegend nicht berührt.

Des Weiteren ist von einer Betroffenheit der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) nicht auszugehen. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

### 1.3 Verfahrensverlauf

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:	05.02.2018
Amtl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	16.02.2018
Amtliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	16.02.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	26.02. bis 27.03.2018
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	26.02. bis 27.03.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:	11.06.2018

Die Veröffentlichungen erfolgten im Weilburger Tageblatt und in der Nassauischen Neuen Presse.

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Limburg zwischen der *Frankfurter Straße* (B 8) im Nordosten und der *Wiesbadener Straße* (B 417) im Südwesten. Im Nordwesten schließen sich ehemals durch den Pallottiner-Orden genutzte Friedhofsflächen an. Südöstlich schließt sich an das Plangebiet Wald an, hier verläuft im Übrigen die mögliche Trasse der sog. Südumgehung. Nordöstlich befindet sich jenseits

der Frankfurter Straße das Wohngebiet Am Meilenstein. Südwestlich schließt das neue Baugebiet Pallottiner Kloostergärten an.

Das Plangebiet im Luftbild



- Ursprungsbebauungsplan „Pallottiner Kloostergärten“
- Gegenständlicher Bebauungsplan „Pallottiner Kloostergärten, 1. Änderung“

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan Mittelhessen 2010

Der **Regionalplan Mittelhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme durch das Allgemeine Wohn-, Misch- und Sondergebiet daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Frage der Raumverträglichkeit der Einzelhandelsnutzung wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes auf Grundlage einer von der BBE, Köln, erstellten Auswirkungsanalyse mit dem Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde erörtert. Diese teilt mit Datum vom 06.07.2015 mit:

*„Die Stadt Limburg plant auf dem ehem. Pallottiner-Gelände im Süden der Kernstadt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts. Dieser soll ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und mit keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen für die Grundversorgung im Umfeld einhergehen. Die vorgelegte Auswirkungsanalyse (BBE, Juni 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> diese Kriterien erfüllt.“*

*Maßgeblich für die raumordnerische Bewertung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Danach sind großflächige Einzelhandelsvorhaben in einem Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wie der Stadt Limburg grundsätzlich zulässig (Zentralitätsgebot, Ziel 5.4-3). Aufgrund seiner Lage innerhalb eines Vorranggebiets Siedlung Bestand entspricht der Planstandort auch dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5). Darüber hinaus ist der Standort gut an den ÖPNV angebunden und verfügt mit ca. 4.000 Einwohnern über ein relativ hohes Kundenpotential im fußläufig-*

gen Einzugsbereich (700 m). Der Standort erfüllt somit auch das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 5.4-6).

Der Argumentation des Gutachters, dass die geplante Ansiedlung keine überörtlichen Auswirkungen auf die Grundversorgung der benachbarten Gemeinden nehmen wird und damit das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot (Ziele 5.4-4 und 5.4-7) gewahrt sind, kann gefolgt werden.

Die höchsten Umverteilungseffekte berechnet der Gutachter für die Limburger Stadtteile Blumenrod, Linter und Lindenholzhausen. Die Nahversorgung der Bevölkerung im Blumenrod wird im Wesentlichen durch einen Edeka-Markt mit einer VK von ca. 1.250 m<sup>2</sup> sichergestellt. Dieser befindet sich in gut 1 km Entfernung zum Planstandort. Dem Markt wird lt. Gutachten ein Umsatz von insg. 6,5 Mio. € unterstellt – das entspricht einer Flächenproduktivität von 5.200 €/qm. Dieser Wert erscheint für einen Vollsortimenter mit nur durchschnittlichem Marktauftritt sehr hoch, insbesondere, da er nicht an einer überörtlich bedeutsamen Verkehrsachse liegt. Der Vergleich dieser Kennzahlen mit denen für den projektierten (attraktiveren) Neubau vergleichbarer Größe an einer überörtlich bedeutsamen Bundesstraße (6 Mio. € bzw. 4.000 €/qm), verstärkt diese Vermutung. Der Ansatz der relativ hohen Flächenleistung für den Markt in Blumenrod führt dazu, dass die prognostizierte Umverteilung unter der 10 %-Grenze bleibt. Eine Gefahr für die Nahversorgung des Stadtteils Blumenrod kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Der Edeka-Markt im Limburger Stadtteil Linter wird im Gutachten als modernisierungsbedürftig beschrieben und befindet sich in 2,3 km Entfernung zum Planstandort. Er ist der einzige Nahversorger im Stadtteil. In Lindenholzhausen befindet sich ein größerer Vollsortimenter mit durchschnittlichem Marktauftritt im Verbund mit einem Discounter („moderner Markt“) sowie einem Getränkemarkt in einer Entfernung von 3,3 km zum Planstandort. Dass es an beiden Standorten mit je 7 % zu gleichen Verlagerungseffekten kommen soll, ist nicht nachvollziehbar. Auch hier darf vermutet werden, dass die Verlagerungseffekte für den unattraktiveren und näher gelegenen Standort in Linter höher liegen. Eine Gefahr für die Nahversorgung des Stadtteils Linter kann daher ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Da die genannten Stadtteile zur Stadt Limburg selbst gehören, kann hier nicht von einer Verletzung des Kongruenzgebots gesprochen werden. Allerdings soll gem. Grundsatz 5.4-1 des Regionalplans eine wohnortnahe Grundversorgung gesichert werden. Da es sich hierbei um einen abwägungsfähigen Grundsatz handelt, ist es letztendlich die planerische Entscheidung der Stadt Limburg, wie sie mit der o.a. potenziellen Gefährdung der Nahversorgung in ihren Stadtteilen Blumenrod und Linter umgeht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von insg. 1.500 m<sup>2</sup> keine Ziele der Raumordnung verletzt werden. Der genannte Grundsatz 5.4-1 ist mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO) einzustellen. Aufgrund der beschriebenen Situation empfehle ich, mind. 300 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> für Getränke festzusetzen.“

Wie eingangs bereits dargelegt, erfolgt im Wesentlichen die Änderung der Zulässigkeit hinsichtlich der Ansiedlung eines Blumenladens anstatt der bisher zulässigen Apotheke. Auch wenn es sich bei der Sortimentsgruppe Blumen (Schnittblumen) um ein zentrenrele-

vantes Sortiment im Sinne der „Limburger Liste“ handelt, sind keine Beeinträchtigungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Limburger Innenstadt zu erwarten. Dies lässt sich insbesondere durch die enge funktionale Verbindung zum Lebensmittelmarkt, der als Frequenzbringer fungiert, erklären. Der Blumenladen wird im Wesentlichen seine Kunden durch eine nachfrageorientierte Warenpräsentation als Mitnahmeeffekt im Zuge des Einkaufs im Lebensmittelmarkt ansprechen. Planinduzierte Quell- und Zielverkehre sind hingegen nur in untergeordneter Rolle zu erwarten, so dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich aufgrund fehlender Verlagerungseffekte nicht zu erwarten sind. Die Stadt Limburg vertritt daher die Auffassung, dass auch die geplante Ansiedlung eines Blumenladens mit einer Verkaufsfläche von max. 105 m<sup>2</sup> mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## **Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Limburg wurde im Parallelverfahren zum Ursprungsbebauungsplan im Zuge der 61. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes angepasst. Mit Bescheid vom 29.06.2017 seitens des Regierungspräsidiums Gießen wurde die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Durch die vorliegenden Änderungen werden die Inhalte und Darstellungen der 61. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes nicht berührt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Inhalt und Festsetzungen**

Wie bereits dargelegt, ist Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes die geringfügige Modifizierung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (SO<sub>NVZ</sub>) im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Die im Rechtsplan vorgenommene Festsetzung wird weitestgehend unverändert übernommen. Lediglich die bisher zulässige Apotheke mit einer Verkaufsfläche von max. 80 m<sup>2</sup> wird aufgrund fehlender Interessenten durch die Nutzung eines Blumenladens mit max. 105 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersetzt. Als zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden daher in Abänderung der Textziffer 3 des Bebauungsplanes „Pallottiner Klostergärten“ festgesetzt:

### **3. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (SO<sub>NVZ</sub>)**

*Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (SO<sub>NVZ</sub>) ist ein Lebensmittelmarkt für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Limburger Liste mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Backshop mit Bestuhlung sowie ein Blumenladen mit einer Verkaufsfläche von max. 105 m<sup>2</sup> zulässig. Für einen Anteil von mind. 300 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Limburger Liste wird das Sortiment Getränke festgesetzt. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche angeboten werden.*

*Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Limburger Liste sind:*

- *Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren*
- *Sonstiger Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs (Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren)*
- *Apothekenartikel*
- *Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)*

*Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Fluren, Treppen, Kassenzonen, Aufstellungsfläche (einschließlich Schaufenster) und Pack- und Entsorgungszonen, mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.a.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene überdachten/nicht überdachten Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.*

Mit dieser Art der Festsetzung wird den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - und - 4 CN 4.07 - zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten Rechnung getragen.

Resultierend aus der Definition der Verkaufsfläche, dass auch jene überdachte/nicht überdachten Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen sind, besteht die Notwendigkeit der Erhöhung der Verkaufsfläche auf max. 105 m<sup>2</sup>. Da Blumenläden, anders als Apotheken, einen Außenverkauf zur besseren Präsentation und Kundenansprache aufweisen, besteht die Notwendigkeit der Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche. Hiermit verbundenen erfolgt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pallottiner Klostergärten“ gelten unverändert fort.

## **4. Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange**

### **4.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in

die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

## **4.2 Eingriffsregelung**

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 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gegenstand der vorliegenden Änderung ist im Wesentlichen eine Feinsteuerung der Art der zulässigen Nutzung innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. Trotz Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> auf 105 m<sup>2</sup> wird bauplanungsrechtlich kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet. Infolge der Verkaufsflächenerweiterung erfolgt die geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Hierzu wird ein Teilbereich der bisher ausgewiesenen Fläche für Stellplätze in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Der betroffene Bereich war demnach bereits für eine Versiegelung vorgesehen und somit der natürlichen Bodenfunktion entzogen. Da zudem die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) unverändert in die 1. Änderung übernommen wurde, wird kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft generiert, der im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts haben. Insofern besteht nicht die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

## **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Da es sich vorliegend lediglich um eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung handelt, sind negative Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter nicht zu erwarten.

## **5. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Niederschlagsableitung.

Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Am Rande des Plangebietes verläuft der Kasselbach (Gewässer III. Ordnung), der hier allerdings verrohrt und demgemäß nicht wahrnehmbar ist.

Wasserschutzgebiete sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **6. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten**

Der Stadt Limburg a. d. Lahn liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

## **7. Kampfmittel**

Der Stadt Limburg a. d. Lahn liegen keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet vor. Gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 23.01.2017, hat die Auswertung aussagefähiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **8. Bergrecht**

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in einem wurden Untersuchungsarbeiten durchgeführt, die sich nach den bei der Bergaufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Informationen innerhalb räumlichen Geltungsbereiches befinden. Im Planbereich des Ursprungsbebauungsplanes befinden sich ferner die Schächte II, III und IV. Diese sind rund 8 m (Schächte II und III) bzw. 15 m tief. Von den Schächten zweigen kürzere Strecken (max. 10 m) ab. Die aufgeführten Schächte liegen jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und werden daher durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

## **9. Immissionsschutz**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pallottiner Klostergärten“. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

## 10. Denkmalschutz

Teile des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pallottiner Klostergärten“ sind Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Frankfurter Straße. Darüber hinaus grenzt das Kulturdenkmal *In den Klostergärten 4* (sog. Villa Scheid) direkt südlich an das Plangebiet an. Sowohl die denkmalgeschützte Gesamtanlage als auch das genannte Kulturdenkmal liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

Im Hinblick auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege wird auf die Bestimmungen des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz verwiesen.

## 11. Brandschutz

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pallottiner Klostergärten“. Zur Dokumentation sind die Ausführungen der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan nachfolgend aufgeführt:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz sicherzustellen. Zur Löschwasserversorgung sind an geeigneten Stellen Überflurhydranten nach DIN 3222 oder Unterflurhydranten nach DIN 3221 einzubauen. Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Straße gerichtet einzubauen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge für einzelne Bauvorhaben nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden kann, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme durch den jeweiligen Bauherrn vorzusehen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Alle Gebäude sind so an den öffentlichen Verkehrsraum anzuschließen, dass sie mit Brand- und Umweltschutzfahrzeugen der Feuerwehr sowie Rettungsmitteln erreicht werden können. Als Entscheidungshilfe für die Flächen und Radien für die Feuerwehr ist DIN 14090 heranzuziehen, jedoch ausgelegt für eine Belastung von 18 t und einem Lichtraumprofil von 4 m.

## 12. Sonstige Infrastruktur

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas und Wasser.

### **13. Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird durch die Änderung nicht erforderlich.

### **14. Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Limburg a. d. Lahn keine Kosten, da diese mittels städtebaulichem Vertrag bzw. Erschließungsvertrag auf den Projektentwickler übertragen werden.

Limburg a. d. Lahn, den 17.08.2018

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



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