



B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**„Gartencenter an der
B 8 / Westerwaldstraße“**

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Vorhabenträger: Müller & Müller GbR
vertr. durch die Geschäftsführer Christoph Müller und Stephan Müller
Walderdorffstraße 10
65549 Limburg/Lahn

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
Teil 2: Umweltbericht

Stadt Limburg:
Magistrat der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Werner-Senger-Straße 10, 65549 Limburg
Fon: 06431/203-0, Fax: 06431/203419
bauleitplanung@stadt.limburg.de

Begründung:
Schmitt Projekt GmbH & Co. KG
Westerwaldstraße 24-26, 65549 Limburg/Lahn
Fon: 06431/9333-0, Fax: 06431/9333-50
mm@schmitt.biz

20111026 begruendung gartencenter § 10 korrigiertes vorläufiges Exemplar.doc

TEIL 1 –

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Inhalt:

TEIL 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	2
1. Rechtsgrundlage.....	4
2. Plangebiet und Geltungsbereichsabgrenzung	4
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	4
2.3 Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	4
3. Übergeordnete Planungen – Flächennutzungsplan – Regionalplan	5
3.1 Regionalplan 2001	5
3.3 Vorhabenträger.....	6
3.4 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung	6
3.5 Standortalternativen.....	7
3.6 Beteiligung Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden	11
3.6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	11
3.6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	12
3.6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12
4. Derzeitige Situation.....	13
4.1 Planbereich.....	13
4.2 An den Planbereich angrenzende Nutzungen	13
5. Vorhaben	13
6. Verträglichkeitsanalyse	14
7. Festsetzungen	17
7.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (SO/Gartencenter) gemäß § 11 (3) BauNVO	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.....	18
7.3 Bauweise gemäß § 22 BauNVO	19
7.5 Verkehrsflächen.....	19
7.6 Höhe der baulichen Anlagen.....	19
8.1 Verkehrserschließung	20
8.2 Parkplätze für Pkw	22
8.3 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Anschluss sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen.....	22
8.3.1 Wasserversorgung	22
8.3.2 Löschwasserversorgung	22
8.3.3 Elektrische Energie, Primärenergie zur Wärmeversorgung und Telekommunikation.....	22
8.3.4 Abwasserbeseitigung	22
9. Umweltprüfung.....	23
10. Altlasten / Geologie.....	23
11. Umweltschutz gemäß § 1a BauGB.....	23
11.1 Grünordnungsplanung – Eingriffs- und Ausgleichsregelung	23
11.2 Hochwasser	25
13. Kostentragung	28
14. Durchführungsvertrag	28
15. Flächenbilanz.....	28

1. Rechtsgrundlage

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl.I.S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl.I, S. 1509.

2. Plangebiet und Geltungsbereichsabgrenzung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in Limburg (Innenstadt) an der Westerwaldstraße, unmittelbar nordwestlich angrenzend an das Lahneinkaufszentrum. Es handelt sich um das Gelände der ehemaligen Baumschule Krah und der westlich angrenzenden Flächen. Zum Plangebiet gehört auch eine Teilfläche der Westerwaldstraße - Bundesstraße B 8 - wegen der Schaffung des Baurechtes für etwaige Ausbau-/Änderungsmaßnahmen im Bereich der Bundesstraße.

2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet folgende Grundstücke mit Angabe der jeweiligen Eigentumsverhältnisse:

Gemarkung Limburg

Flur 7

- | | |
|---|---|
| a) Flurstücke 150/8/tlw, 185/2 | Müller & Müller GbR |
| b) Flurstücke 138/4, 138/5, 138/6
172/21, 172/33 tlw., 172/7 | Bundesstraßenverwaltung
Bundesrepublik Deutschland |

Flur 6

Flurstücke 330/3 tlw.	Müller & Müller GbR
-----------------------	---------------------

2.3 Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet das Grundstück 150/8 tlw. Das genannte Grundstück jedoch nur soweit als bebauungsfähige Fläche, wie sie nicht zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ gehört und auch weitestgehend außerhalb der geplanten Grenze des Überschwemmungsgebietes der Lahn liegt.

Darüber hinaus die in Richtung B 8 gelegenen Grundstücke Flurstücke 138/5, 138/6, 185/2 und 172/33 tlw.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der integrierte Vorhaben -und Erschließungsplan wie folgt abgegrenzt:

- a) der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, soweit identisch, durch eine dicke Blocklinie (Geltungsbereichsgrenze),
- b) der Geltungsbereich innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine dünne Blocklinie.

3. Übergeordnete Planungen – Flächennutzungsplan – Regionalplan

3.1 Regionalplan 2001

Im Regionalplan 2001 ist die Fläche als „Siedlungsbereich – Zuwachs“ dargestellt. Im Zuge eines Abstimmungsgespräches beim Regierungspräsidium Gießen am 09.12.2009 wurde festgestellt, dass ein Abweichungsverfahren für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist, sofern das Vorhaben die anlässlich dieses Termins auch konkretisierte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ berücksichtigt und nicht überschreitet sowie

- a) zwischen der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ parallel zu dieser Grenze in nord-östlicher Richtung ein 5,00 m breiter Freihaltestreifen festgesetzt wird
- b) die Flächen, die sich innerhalb des voraussichtlich in 2010 neu festzusetzenden Überschwemmungsgebietes befinden, mittels hydraulischen Nachweises auf Unbedenklichkeit zu prüfen und die Voraussetzungen gemäß § 14 Abs. 2 HWSG zu schaffen.

Da diese Bedingungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan eingehalten werden, ist ein Abweichungsverfahren nicht erforderlich. Insoweit ergibt sich bezüglich des Vorhabens Kongruenz zu der im Regionalplan 2001 dargestellten Fläche „Siedlungsbereich – Zuwachs“. Durch Rechtsverordnung wurde 2011 der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kraft gesetzt.

Die Bauleitplanverfahren zur Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes und dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aufgrund ihrer Einleitung im Jahre 2008 und der Verfahrensstände und der fortwährenden Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Gießen auf der Grundlage des Regionalplanes 2011 zu beurteilen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden daher berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg

Im Gesamtlächennutzungsplan für die Kreisstadt Limburg war bislang die Plangebietsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartencenter an der B 8/Westerwaldstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, musste dieser geändert werden. Das Verfahren zur Änderung des Gesamtlächennutzungsplanes wurde parallel zu dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung besitzt seit dem 12.10.2011 Rechtskraft.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nunmehr als Sonderbaufläche „Gartencenter-S8“ dargestellt, da das Vorhaben mit max. 6.000 m² gem. § 11 (3) BauNVO ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist.

Die sonstigen Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind – mit Ausnahme der B 8 – als Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

3.3 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Müller & Müller GbR, vertreten durch die Geschäftsführer Christoph Müller und Stephan Müller, Walderdorffstraße 10, 65549 Limburg.

3.4 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger plant nordwestlich an das Lahneinkaufszentrum angrenzend die Errichtung eines Gartencenters. Dieses Gartencenter mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.000 m² ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Insoweit ist die Ausweisung eines Sondergebietes – Gartencenter im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Limburg hat in ihrer Sitzung am 14. September 2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gartencenter an der B 8/Westerwaldstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Neuansiedlung des Gartencenters im Bereich der B8/Westerwaldstraße soll eine Bedarfslücke in Limburg geschlossen werden. Für die Ansiedlung eines qualifizierten Gartencenters in Limburg besteht ein Bedarf. Der Mittelbereich Limburg weist derzeit ein nicht an den Standort gebundenes Kaufkraftpotenzial auf. Dieses Potenzial beträgt rd. 60,8 Mio €. Das geplante Gartencenter würde hiervon eine Abschöpfungsquote von ca. 10 % erzielen.

Dies geht aus einer Verträglichkeitsanalyse der BBE-Handelsberatung Köln vom Juli 2010 hervor. Hierin wird auch festgestellt, dass das geplante Gartencenter keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Limburg und andere Gemeinden mit zentraler Versorgungsfunktion im Einzugsbereich der Stadt Limburg hat.

Dem Verträglichkeitsgutachten liegt die Annahme einer Verkaufsfläche von 7.000 m² zugrunde. Zwischenzeitlich wurde die Verkaufsfläche modifiziert und liegt bei 6.000 m². Damit bleibt die Verkaufsfläche des geplanten Gartencenters unterhalb des dem Gutachten zugrundeliegenden Wertes.

Auf Kapitel 6. dieser Begründung wird verwiesen.

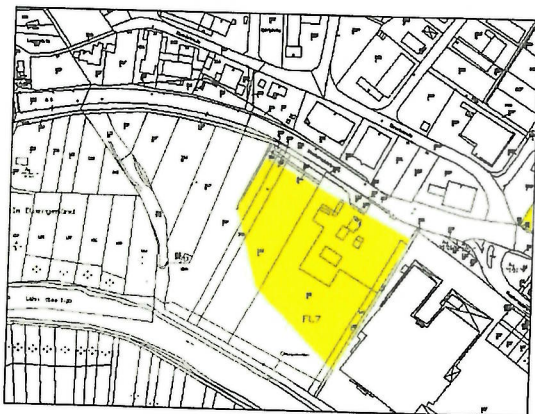
3.5 Standortalternativen

Es wurden mehrere Standorte im Bereich der Stadt Limburg im Hinblick auf die Möglichkeit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Gartencenter“ untersucht. Benötigt wird eine Fläche von ca. 2 ha mit direkter Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Fläche muss nahezu eben sein, um größere Geländeauffüllungen zu vermeiden.

Denkbare Standortalternativen waren:

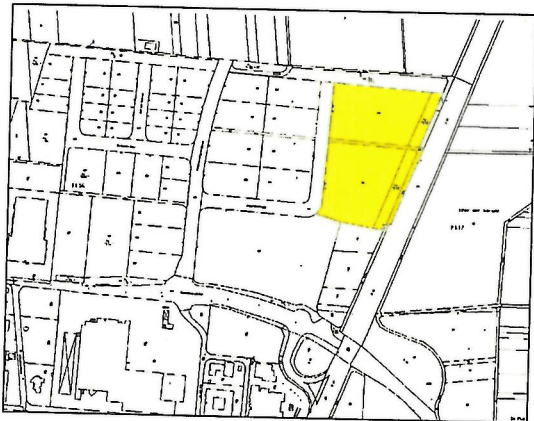
- a) Plangebiet westlich des Lahneinkaufszentrums
- b) Gewerbegebiete westlich der B 49
- c) Gewerbe- und Industriegebiet Dietkircher Höhe
- d) Sondergebiet Heiligenstock
- e) ICE-Dienstleistungsgebiet
- f) Fläche zwischen Westerwaldstraße B 8 und Siemensstraße
- g) Gewerbegebiet Limburg-Diez

zu a) Plangebiet westlich der Lahneinkaufszentrums



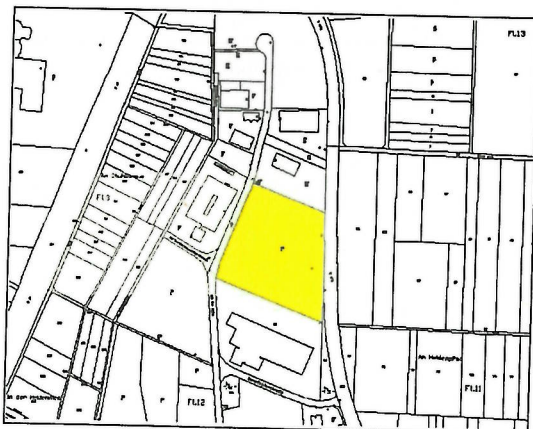
Die Größe der verfügbaren Fläche beträgt rund 2,2 ha. In früheren Jahren befand sich hier eine Baumschule. Die Fläche bietet sich aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung und der Grundstücksgröße für die Ansiedlung eines Gartencenters an. Die Fläche ist in Privat- und städtischen Besitz und steht zur Verfügung. Es muss eine Bauleitplanung betrieben werden.

zu b) Gewerbegebiet westlich der B 49



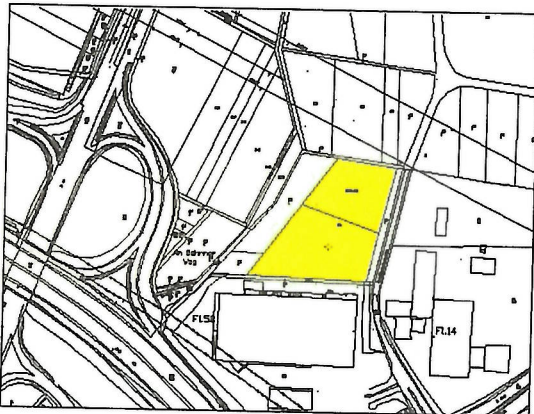
Die Größe der verfügbaren Fläche beträgt rund 4,1 ha und ist somit ausreichend groß für die Ansiedlung des Vorhabens. Weiterhin befindet sie sich verkehrstechnisch in einer sehr guten Lage. Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“, der die Fläche als Industriegebiet festsetzt. Die Fläche kommt jedoch für eine Ansiedlung von Einzelhandel nicht in Betracht, weil der Stadt Limburg anderorts keine Flächen für Industrieansiedlung mehr zur Verfügung stehen. Sie möchte daher die Fläche ausschließlich der Ansiedlung von produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe vorbehalten und hat diesbezüglich entsprechende Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel in dem Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“ getroffen.

zu c) Gewerbe- und Industriegebiet Dietkircher Höhe



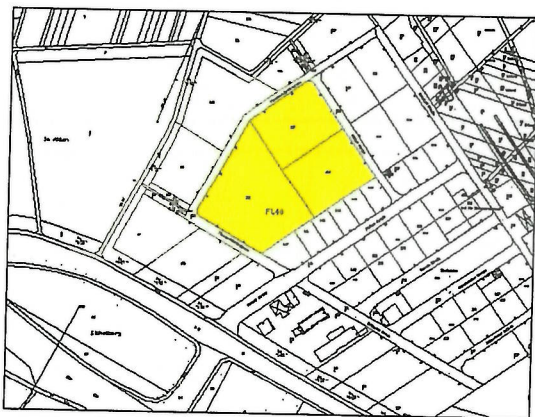
Die Größe der verfügbaren Fläche beträgt rund 1,9 ha. Die Grundstücksgröße ist somit zu klein für das Bauvorhaben. Die Fläche ist in Privateigentum, steht jedoch möglicherweise zur Verfügung. Sie ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungsausschlüssen für Einzelhandel festgesetzt, der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan müsste somit geändert werden.

zu d) Sondergebiet Heiligenstock



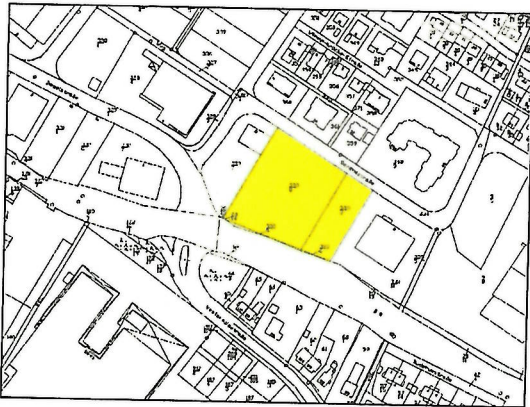
Die Größe der verfügbaren Fläche beträgt rund 1,5 ha. Sie befindet sich nördlich des Verbrauchermarktes Real. Die Fläche befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, ist jedoch mit nur 1,5 ha deutlich zu klein für die Ansiedlung eines Gartencenters. Die Fläche ist im Gesamtflächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche sowie als Parkplatz dargestellt, es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Darüber hinaus ist sie in Privatbesitz und nicht sicher gestellt, ob sie zur Verfügung steht. Der Standort scheidet somit aus.

zu e) ICE-Dienstleistungsgebiet



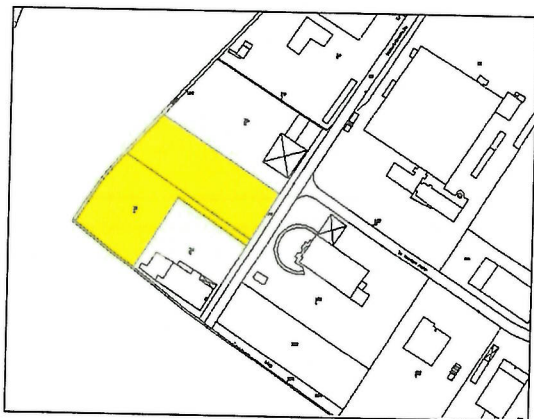
Die Größe der verfügbaren Fläche beträgt rund 3,4 ha. Die Fläche befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Dienstleistungsbereich am ICE Bahnhof Limburg-Süd“ und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Ziel der Bauleitplanung ist es, einen hochwertigen Standort für Dienstleistungsbetriebe zu schaffen, Einzelhandel ist nur in einem geringfügigen Ausmaß um den zentralen Stadtplatz am ICE-Bahnhof erwünscht. Eine Änderung des Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Sondergebietes steht daher der planerischen Zielsetzung entgegen. Insofern kommt die Fläche trotz guter Anbindung, ihrer Verfügbarkeit und ausreichenden Größe nicht in Betracht.

zu f) Fläche zwischen Westerwaldstraße B 8 und Siemensstraße



Die Größe der verfügbaren Fläche beträgt rund 0,7 ha und scheidet aufgrund der sehr geringen Größe grundsätzlich aus. Sie liegt in verkehrstechnisch ungünstiger Lage, da sie nicht direkt an die B 8 angebunden werden kann. Problematisch wird auch die Nähe zur Wohnbebauung gesehen.

zu g) Gewerbegebiet Limburg-Diez



Die Größe der verfügbaren Fläche beträgt rund 1,4 ha. Sie befindet sich in einer verkehrstechnisch äußerst ungünstigen Lage und ist nicht direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In den Nachmittagsstunden kommt es im Einmündungsbereich der Industriestraße in die Holzheimer Straße zu langen Rückstaus. Die Ansiedlung eines Gartencenters würde die bereits angespannte Situation verschärfen. Die Fläche ist darüber hinaus mit nur 1,4 ha zu klein für die Ansiedlung eines Gartencenters. Sie befindet sich in Privatbesitz, ob sie zur Verfügung steht, ist unklar. Aufgrund der o. g. Kriterien wird der Standort nicht weiter verfolgt.

Die Überprüfung der Alternativstandorte erfolgte nach folgenden Kriterien:

Grundstücks-Ziffer	Ausweisung	Verfügbarkeit/ Eigentums- verhältnisse	Grund- stücksgröße	Verkehrs- an- bindung	Ergeb- nis
a)	LN -	+	+	+	+
b)	GI -	-	+	+	0
c)	GI -	0	0	+	0
d)	GE/Parken -	-	-	0	-
e)	GE -	-	+	+	-
f)	MI -	+	-	0	-
g)	GE -	-	-	-	-

Erläuterung:

- + = geeignet
- 0 = bedingt geeignet
- = nicht geeignet

Deshalb scheidet die vorgenannten Standorte nach näherer Prüfung als Standortalternativen für die Ansiedlung des Gartencenters aus. Das Gartencenter benötigt die Ausweisung eines SO-Gebietes gemäß § 11 (3) BauNVO. Sinnvollerweise sollte die Ansiedlung eines solchen Vorhabens unter Berücksichtigung von Faktoren wie Anfügen an bereits vorhandenen, großflächigen Einzelhandel, direkte Verkehrsanbindung an eine Hauptverkehrsstraße sowie Grundstücksverfügbarkeit erfolgen.

Unter diesen Prämissen ist der vorgesehene Standort an der Westerwaldstraße nordwestlich angrenzend an das bestehende Lahneinkaufszentrum die planerisch plausible Lösung, da an diesem Standort die genannten Faktoren gegeben sind und positiv zusammenwirken.

Die Stadt Limburg hat ein Integriertes Handlungskonzept beschlossen. In Teil I dieses Konzeptes – Einzelhandelskonzept – ist der Standort des geplanten Gartencenters mit berücksichtigt und dargestellt. Daraus folgert, dass der vorgesehene Standort des Gartencenters an der B 8/Westerwaldstraße auch mit den aktuell formulierten Zielen der Stadt Limburg hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung und auch der großflächigen Einzelhandelsentwicklung konform ist.

Dies trifft auf keinen sonstigen der untersuchten Standorte zu.

3.6 Beteiligung Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

3.6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 22.09.09 bis 06.10.09 durch öffentliche Auslage im Rathaus in Limburg.

3.6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Diese Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand durch Anschreiben/Anhörung mit Schreiben vom 22.07.2009 an die jeweiligen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange statt.

Außerdem fand mit den betroffenen Dienststellen wegen der Überschwemmungs- und Abflussgrenze der Lahn am 13.07.2009 ein Behördentermin statt, dessen Ergebnis im Bebauungsplan und in dieser Begründung berücksichtigt wurde.

Wegen der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ und wegen der regionalplanerisch bedeutsamen Abgrenzung der „Siedlungszuwachsfläche Bestand“ fanden mit den zuständigen Dienststellen am 31.08.2009 und am 09.12.2009 Abstimmungsgespräche im Regierungspräsidium Gießen statt. Das Ergebnis aus diesen Terminen ist im Bebauungsplan und in dieser Begründung berücksichtigt worden.

3.6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2009 beteiligt. Mit dem Anschreiben wurden der Bebauungsplanentwurf, die Begründung und der landschaftsplanerische Beitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Stand aller Unterlagen 22.09.2009, versandt. Die Frist zur Abgabe der jeweiligen Stellungnahmen wurde festgesetzt auf den 02.11.2009.

In den Bebauungsplan-Unterlagen, Stand 06.12.2010, wurden die wesentlichen Inhalte aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt. Bezüglich der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen wurden die angesprochenen Sachverhalte am 09.12.2009 mit dem Regierungspräsidium, der Stadt Limburg und dem Vorhabenträger einer Klärung zugeführt. Die Bebauungsplanunterlagen tragen auch dem Ergebnis dieser Klärung Rechnung (siehe hierzu Ziffer 3.1 dieser Begründung).

3.6.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen fand in der Zeit vom 16.02.2011 bis einschließlich 16.03.2011 während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Kreisstadt Limburg, Werner-Senger-Str. 10, Zimmer 505, 65549 Limburg statt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von dieser Auslegung benachrichtigt.

Auf § 4a Abs. 6 BauGB wurde hingewiesen. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt.

4. Derzeitige Situation

4.1 Planbereich

Das aufgelassene Baumschulgelände der ehemaligen Baumschule Krah stellt sich heute in folgendem Zustand dar:

- im nordöstlichen Bereich bestehende Zu- und Ausfahrt von der Westerwaldstraße B8 zum Lahneinkaufszentrum
- Lagergebäude Bestand
- zwischen Lagergebäude und bestehender Zu- und Ausfahrt zum Lahneinkaufszentrum Schotterflächen und Sträucher
- südwestlich des Lagergebäudes in Richtung Lahn
Ruderalfluren
Ackerland, intensiv bewirtschaftet
Koniferenhecken
Strauch-/Baumhecken (überwiegend Laubgehölze)
Schotterweg.

4.2 An den Planbereich angrenzende Nutzungen

- Nordöstlich Gewerbegebiet Elbboden
- Nordwestlich Ackerland, intensiv bewirtschaftet
- Südwestlich Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill
- Südöstlich Lahneinkaufszentrum

5. Vorhaben

Es ist geplant, ein Gebäude in den Abmaßen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, zu errichten. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gewerbegebäude mit geneigten Dächern. Der zur B 8/Westerwaldstraße hin orientierte Eingangsbereich besteht aus einem großzügig gestalteten Vorbau mit Flachdach.

Die Brutto-Gesamtgrundrissfläche des geplanten Gebäudes beträgt rd. 6.250 m²
davon sind Verkaufsfläche max. 6.000 m²

In der Verkaufsfläche von max. 6.000 m² enthalten
ist eine durch Glasdach überdachte Freifläche
in einer Größenordnung von rd. 1.190 m²

Ebenso enthalten ist eine Freifläche von 812 m²

Somit liegen die tatsächlich geplanten Flächen deutlich unter den Annahmen der Verträglichkeitsanalyse vom Juli 2010, welche von einer Verkaufsfläche von 7.000 m² ausging.

Dem geplanten Gebäude in Richtung B 8 vorgelagert sind Parkplatz- und Erschließungsflächen. Weitere Parkplatz- und Erschließungsflächen sind im südwestlichen Bereich an das geplante Gebäude angrenzend geplant.

Die bestehende Zufahrt von der B 8 zum Plangelände wird ausgebaut. Dieser Ausbau bezieht sich sowohl auf die Kurven- und Zufahrtsanbindung der bestehenden Erschließungsanlage als auch auf den Ausbau der B 8. Im Bereich der B 8 soll aus Richtung Kernstadt in Richtung Staffel in Höhe der bestehenden Anbindung eine neue Linksabbiegerspur angelegt werden. Es ist vorgesehen, dass sowohl aus Richtung Staffel als auch aus Richtung Kernstadt kommende Fahrzeuge diese Verkehrsanbindung benutzen können.

Das äußere Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes präsentiert sich im Wechsel zwischen geschlossenen und verglasten Wandflächen sowie geneigten, geschlossenen und verglasten Dachflächen.

6. Verträglichkeitsanalyse

Durch die BBE Handelsberatung wurde eine Verträglichkeitsanalyse, Stand Juli 2010, durchgeführt. Diese Untersuchung geht von einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.000 m² aus.

Die Verträglichkeitsanalyse BBE, Stand Juli 2010, kommt zu folgendem Ergebnis:

- a) Der vorgesehene Projektstandort wurde nach den Vorschlägen des Integrierten Handlungskonzepts für die Stadt Limburg für die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nichtinnenstadtrelevanten Kernsortimenten vorgesehen.
- b) Das Kaufkraftpotenzial für gartencenterspezifische Sortimente beträgt im Einzugsgebiet Limburg rd. 60,8 Mio €. Durch das geplante Gartencenter würde eine Abschöpfungsquote von 10 % erreicht.
- c) Die Auswirkungsanalyse, bezogen auf 7.000 m² Verkaufsfläche, zeigt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des geplanten neuen Gartencenters in seinen Kernsortimenten innerhalb der bestehenden Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern zum Tragen kommen.
- d) Die Randsortimente des geplanten Gartencenters sind überwiegend bei dem kleinflächigen strukturieren Facheinzelhandel vorzufinden, der allerdings über ein spezialisiertes Teilsortiment verfügt und sich deutlich von den Großbetriebsformen abhebt. Weiterhin orientieren sich die im geplanten Gartencenter angebotenen, als Ergänzungssortiment zu betrachtenden Warengruppen an den Themen Gartengestaltung und Zimmerbepflanzung. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass in dem geplanten neuen Gartencenter vorgesehene nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Ergänzungssortimente komplementär zu den typischen Innenstadtangeboten sind. Demnach überschneiden sich die vorgesehenen Teilsortimente im geplanten neuen Gartencenter mit den bestehenden Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen kaum.

- e) Umsatzverluste bei bestehenden Wettbewerbern in den zentralen Versorgungsbereichen (Kernstadt Limburg, Diez, Elz, Hadamar, etc.) sind daher allenfalls in Teilbereichen ihres Sortiments und in – gemessenen am Gesamtumsatz – nur sehr geringfügiger Größenordnung zu erwarten.
- f) Die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Betriebe werden durch das geplante Gartencenter nicht in dem Maße von Umsatzeinbußen betroffen, dass der Fortbestand der dortigen Anbieter gefährdet wäre.
- g) Wettbewerbliche Auswirkungen des geplanten Gartencenters zeigen sich vorrangig bei vergleichbaren Anbietern (bestehende Fach-Gartencenter), größeren Gärtnereibetrieben sowie Bau- und Heimwerkermärkten mit integrierten Gartencentern. Diese Strukturen sind nicht zentrenrelevant. Daher werden diese Auswirkungen dem üblichen Wettbewerb der Anbieter untereinander zugeordnet.
- h) Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Limburg und in den angrenzenden Kommunen können nach den Ergebnissen des Gutachtens somit ausgeschlossen werden.

Diese Aussagen basieren auf einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 7.000 m². Tatsächlich geplant sind jedoch max. 6.000 m² Verkaufsfläche.

Die durchgeführte Verträglichkeitsanalyse erstreckt sich nicht nur auf den Standort Limburg, sondern berücksichtigt auch das vorhandene Gartenmarkt- bzw. Gartenartikelangebot von Anbietern in Limburg und Umgebung.

Obwohl die Angebote der Gartenfachmärkte in der Regel nicht zentrenrelevant sind, kann es Überschneidungen geben bei Blumen, Zooartikeln, Tiernahrung, Bücher/Zeitschriften, Glas, Porzellan, Keramik und kunstgewerblichen Artikeln.

Wie in einer dem Wettbewerb unterliegenden Marktwirtschaft üblich, kann es durch den Markteintritt des Gartencenters zu Umsatzverteilungen kommen, die sich aber dann vorrangig bei den großflächigen Wettbewerbern einstellen werden.

Jede Veränderung im Bereich des Einzelhandels führt zu Umsatzverteilungen. Diese sind dann in erhöhtem Maße abwägungsbeachtlich, wenn es sich um Nahversorgungs- und/oder zentrenrelevantes Sortiment handelt und sich das Planvorhaben auf die Nahversorgung und/oder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Gemeinden mehr als nur unwesentlich auswirken kann.

Das Sortiment eines Gartencenters ist nicht nahversorgungsrelevant. Es dient nicht der Grundversorgung, wie beispielsweise Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel. Es ist im Kernsortiment auch nur bei Blumen-, Zooartikeln und Tiernahrung zentrenrelevant. Im Randsortiment kommen Bücher und Zeitschriften, Glas, Porzellan und Keramik sowie Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel hinzu.

Die Verträglichkeitsanalyse bestätigt folgende Auswirkungen:

aa) Blumen

In den zentralen Versorgungsbereichen von Limburg und Diez sind mehrere Blumenanbieter nachgewiesen. Die Untersuchung bestätigt, dass für diese Betriebe allenfalls eine Umsatzverteilung im unteren, einstelligen Bereich anzunehmen ist. Da Umsatzverteilungen in der Regel erst ab rd. 10 % als abwägungsrelevant angesehen werden, sind Existenzgefährdungen als zwingende Folge der Realisierung des Planvorhabens Gartencenter in der Westerwaldstraße nicht zu befürchten.

bb) Zooartikel und Tiernahrung

Weder in der Innenstadt von Limburg noch in der von Diez sind Zoofachgeschäfte mit schutzwürdigem Interesse ansässig. Die entsprechenden Anbieter für diese Artikel befinden sich an der Peripherie der genannten Städte und unterliegen daher aus Sicht von Raumordnung und Städtebau dem allgemeinen Wettbewerb.

cc) Bücher, Zeitschriften, Glas, Porzellan/Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel

Obwohl Gartencenter ergänzend zum Kernsortiment vielfach auch Bücher, Zeitschriften für Hobby- und Freizeitgärtner, Blumenvasen, Pflanzbehälter und Wohnaccessoires sowie Dekorartikel für Bastelleien anbieten, stehen diese in der Regel im fachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment. Durch die Begrenzung dieser Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist auch hierbei keine Zentrenrelevanz gegeben.

dd) Umsatzverteilung gegenüber Baumärkten und Gartencentern

Da es sich in Limburg und auch in Diez nicht um eigenständige Gartencenter, sondern um baumarktangebundene Einrichtungen handelt, sind diese dem Wettbewerb mit einem professionellen Gartencenter ausgesetzt. Da die vorhandenen Standortstrukturen an der Peripherie der Städte Einrichtungen großer Konzerne sind, geht die Verträglichkeitsanalyse davon aus, dass auch bei einer Umsatzverteilung von mehr als 10 % nicht mit deren Geschäftsaufgabe zu rechnen ist.

ee) Umsatzverteilung gegenüber Einzelhandelsgärtnereien

In den Bereichen Limburg und Diez bestehen eine Gartenbaumschule, eine Staudengärtnerei sowie weitere Einzelhandels- und Friedhofsgärtnereien. Die genannten Einrichtungen befinden sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinden Limburg und Diez.

Die Verträglichkeitsanalyse bestätigt die Standortspezialität und die kundenspezifisch ausgerichtete Dienstleistung der verschiedenen Anbieter. Eine Berechnung von belastbaren Umsatzverteilungsquoten ist lt. Verträglichkeitsanalyse nicht möglich. Allerdings kann die Ansiedlung des Gartencenters an der Westerwaldstraße zu Umsatzverteilungen und Umschichtungen dieser Betriebe führen. Allerdings wird lt. Verträglichkeitsanalyse diese Umsatzverteilung – bezogen auf den einzelnen Markt – keine abwägungsrelevanten Anteile erreichen.

Die Verträglichkeitsanalyse bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Ansiedlung des Gartencenters an der Westerwaldstraße gewahrt werden. So sollen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 (3) BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung zulässig sein (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Dieser Zielvorgabe wird am vorgesehenen Planstandort Westerwaldstraße entsprochen.

Entsprechend den Grundsätzen des Regionalplans Mittelhessen müssen sich großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Die Stadt Limburg ist im Landesentwicklungsplan LEP₂₀₀₀ als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Der RPM₂₀₀₉ empfiehlt darüber hinaus die gemeinsame Entwicklung eines „begrenzten Stadtumlandverbundes“ von Limburg (Hessen) und Diez (Rheinland-Pfalz) mit dem Ziel einer vertiefenden Kooperation.

Die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Gartencenters in Limburg steht damit grundsätzlich nicht in Frage, da die projektrelevante Kaufkraft in dem Limburg zugeordneten Mittelbereich vorhanden ist. Die Verträglichkeitsanalyse hat zudem gezeigt, dass auch die Nachbarstadt Diez und die übrigen Städte und Gemeinden im Markteinzugsbereich weder grundsätzlich noch in ihrem zentralen Versorgungsbereich funktional gefährdet werden. Damit kann dieser regionalplanerische Grundsatz als gewahrt angesehen werden. Außerdem handelt es sich bei dem Planungsstandort Westerwaldstraße um einen integrierten und verkehrsmäßig optimal erschlossenen Bereich. Er liegt am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt.

Es ist festzustellen, dass von der geplanten Verkaufsfläche des Gartencenters von max. 6.000 m² lediglich maximal 600 m² für zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehen dürfen. Somit ist gewährleistet, dass es keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Limburgs und der benachbarten Kommunen geben wird.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet (SO/Gartencenter) gemäß § 11 (3) BauNVO

Das geplante Gartencenter ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und gehört damit in die Kategorie sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO – großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Insoweit ist die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet - Gartencenter festgesetzt worden.

Die Summe der zentrenrelevanten Waren-Randsortimente wird auf maximal 10 % der Gartencenter-Verkaufsfläche begrenzt. Es sind maximal folgende Verkaufsflächen zulässig:

- | | | |
|----|--|---------------------------|
| a) | Kernsortiment - Gartencenter typisch
insbesondere: | max. 5.800 m ² |
| | • Pflanzen | |
| | • Gartengeräte und Gartenzubehör | |
| | • Erden, Dünger, Saat | |
| | • Garten- und Balkon /Terrassen Gestaltungselemente | |
| | • Garten- und Balkon /Terrassen Möbel und Ausstattungselemente | |
| b) | Ergänzungssortimente - nicht zentrenrelevant - | max. 150 m ² |
| c) | Ergänzungssortimente - zentrenrelevant - | max. 600 m ² |

Die Gesamtverkaufsfläche wird mit maximal 6.000 m² festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 17 Abs: 1 BauNVO dürfen folgende Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

- | | |
|-----------------------------|----------|
| • Grundflächenzahl (GRZ) | max. 0,8 |
| • Geschossflächenzahl (GFZ) | max. 2,4 |
| • Baumassenzahl (BMZ) | 10,0 |

Gemäß § 17 (2) BauNVO dürfen diese Obergrenzen überschritten werden, wenn u.a.

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im vorliegenden Falle ist es nicht erforderlich, die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zu erhöhen. Auch unter Berücksichtigung der Teilanrechenbarkeit der PKW-Parkplatzfläche zusätzlich zur Gebäudefläche bleibt festzustellen, dass eine GRZ von 0,8 auskömmlich ist.

Die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 2,4 wird mit lediglich 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird verzichtet. Die beiden letztgenannten Aspekte sind unter der Prämisse zu betrachten, dass lediglich ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden soll und eine GFZ von maximal 0,8 auskömmlich ist.

7.3 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Das heißt, anstatt einer offenen bis höchstens 50 m Länge betragenden Hausform kann auch eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden, wonach Gebäude aneinanderzubauen sind. Weder die offene noch die geschlossene Bauweise sind für das geplante Vorhaben zutreffend, da Wandlängen von über 50 m erreicht werden können. Es wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes verläuft in einem Abstand von 5,00 m parallel zu der im Bebauungsplan eingetragenen Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“.

Das geplante Gebäude (südwestliche Gebäudeeckpunkte) wird zu der Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes einen Abstand in nordöstlicher Richtung von ca. 30,00 m bzw. 19,00 m aufweisen. Dies entspricht auch dem Verlauf der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze.

7.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits eine Zu- und Abfahrt zum Plangebiet, die jedoch den künftigen Anforderungen nicht entspricht.

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nicht explizit festgesetzt. Sie sind private Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes Gartencenter.

Als Verkehrsflächen werden lediglich öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Bundesstraße B 8.

Die B 8 wird im Bereich der bestehenden Verkehrsanbindung Gartencenter/Lahneinkaufszentrum umgebaut. Auf Kapitel 8.1 dieser Begründung wird verwiesen.

7.6 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 10 m und eine maximal zulässige Firsthöhe wird mit 14 m festgesetzt. Das Höhenbezugsmaß ist im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

Die Traufhöhe orientiert sich an üblichen Hallenhöhen, welche mit ca. 7 – 10 m einschließlich Attikaaufkantung zu veranschlagen sind. Eine maximal zulässige Firsthöhe wurde deshalb festgesetzt, um z.B. dem Gartencenter ein geneigtes Glasdach anstelle eines üblichen Flachdaches zu erlauben.

8. Infrastruktur

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt von der B 8 zum Lahneinkaufszentrum erschlossen. Der Zu- und Abgangsverkehr zum geplanten Gartencenter soll über die bestehende Zu- und Ausfahrt von der B 8 abgewickelt werden. Derzeit ist die bestehende Zufahrt lediglich aus Richtung Staffel anfahrbar, ansonsten besteht eine signalgeregelte Ausfahrtmöglichkeit in Richtung Staffel/Elz und in Richtung Kernstadt. Deshalb muss diese Verkehrsanbindung für den künftigen Bedarf umgebaut werden.

Künftig soll von der B 8/Verbindungsstraße aus Richtung Kernstadt der Einfahrtbezug zum geplanten Gartencenter eröffnet werden. Dazu ist es notwendig, im Verlauf der B 8 aus Richtung Kernstadt eine Linksabbiegerspur anzulegen. Die vorhandene Lichtsignalanlage wird dann der neuen Situation angepasst.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg hat im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Verkehrsabschätzung mit Verkehrsverteilung sowie einen Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten B 8/Zufahrt Lahneinkaufszentrum (geplantes Gartencenter) gefordert. Dabei soll mindestens die Gesamtqualitätsstufe – D – gewährleistet werden. Als Planungshorizont ist das Jahr 2025 zu wählen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seien dem Flächenbedarf für die möglichen anschlussbedingten Maßnahmen auf der B 8 anzupassen.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg fordert weiterhin die Vorlage qualifizierter verkehrstechnischer Unterlagen. Des Weiteren wird klargestellt, dass die Kosten des Umbaus der B 8 vom Vorhabenträger zu tragen sind.

In Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg wurde die Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann, 63110 Rodgau, mit der verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt.

Diese verkehrstechnische Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

Es wurden 2 Anbindungsvarianten an die B 8 untersucht.

Variante 1: Bestehende Anbindungssituation mit unsignalisierter Zu- und Ausfahrt im Bereich Westerwaldstraße und signalisierter Einmündung im Bereich der B 8 westlich des Knotenpunktes Westerwaldstraße/Dieselstraße (bestehende Zufahrt zum LEZ aus Richtung Staffel)

Variante 2: Überplanung der Anbindung an der B 8 mit zusätzlicher Linksabbiegebeziehung von der B 8 aus Richtung BAB-Anschlussstelle Limburg-Nord – Kernstadt

Demnach ist die Verkehrsnachfrage des geplanten Gartencenters sowohl auf dem koordinierten Streckenzug der B 8 als auch im südlich der Westerwaldstraße gelegenen innerstädtischen Netzabschnitt leistungsfähig abwickelbar und ohne messbare Auswirkungen auf die Verkehrsqualität dieser Bereiche.

Beide untersuchte Anbindungsvarianten – d.h. ohne bzw. mit zusätzlicher Linksabbiegerspur von der B 8 – sind geeignet, die auf das geplante Gartencenter bezogenen Verkehre über die beiden Knotenpunkte B 8/Westerwaldstraße/Dieselstraße und B 8/Zufahrt Gartencenter/LEZ verkehrssicher mit ausreichenden Kapazitätsreserven und ohne Nachteile für die Koordinationsqualität im Zuge der B8 zu bewältigen.

Als Anbindungsvariante wird die Erschließung des Gartencenters mit zusätzlicher Linksabbiegerspur von der B 8 aus im Sinne einer besseren Erreichbarkeit für die Kundenverkehre sowie einer günstigeren Anfahbarkeit für die LKW-Andienungsverkehre von der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann empfohlen. Bei einer entsprechenden Überplanung des Einmündungsbereiches B 8/Zufahrt zum geplanten Gartencenter/LEZ werden daher folgende Punkte berücksichtigt:

- Die zusätzliche Linksabbiegerspur macht eine Flächeninanspruchnahme im Bereich der Flurstücke 330/2, 331/1 und 331/2 nördlich der B8 in Gegenlage zum geplanten Gartencenter erforderlich.

Dieser Flächeninanspruchnahme wurde dadurch entsprochen, dass die entsprechenden Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

- In Folge der zusätzlichen Linksabbiegerspur zum Gartencenter ist eine Verkürzung der östlich anschließenden Linksabbiegerspur zur Dieselstraße in einer Größenordnung von ca. 20 m Länge erforderlich, was aber angesichts der geringen Verkehrsmengen in dieser Relation und einer verbleibenden Aufstelllänge von ca. 60 m als unkritisch bezüglich einer möglichen Überstauung zu bewerten ist.
- Im Zufahrtsbereich südlich der B 8 bzw. vom Gartencenter ist im Rahmen der Entwurfsplanung eine bezüglich der Befahrbarkeit für den Schwerlastverkehr (Andienung geplantes Gartencenter) ausreichende Dimensionierung zu gewährleisten.

Dies bedeutet im Fazit, dass eine verkehrsgerechte Anbindung des geplanten Gartencenters an die B 8 möglich ist. Mit der Ertüchtigung des bestehenden Knotenpunktes an der B 8 wird es sogar eine gewisse Entlastung des Verkehrsknotenpunktes Lahneinkaufszentrum in der Westerwaldstraße geben.

Die Untersuchung zeigt auch, dass eine zusätzliche nennenswerte Verkehrsbelastung der Westerwaldstraße und der angrenzenden Straßenzüge durch das geplante Gartencenter nicht zu erwarten ist.

Die konkreten Entwurfsplanungen für den Ausbau des B 8-Anbindungsknotens Gartencenter wurden in enger Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg, den Verkehrsbehörden und den sonstigen beteiligten Dienststellen erstellt. Die konkrete bauliche Umsetzung ist im Vertrag des Vorhabenträgers mit dem ASV Dillenburg geregelt. Dazu gehört auch die Kostenregelung.

- ÖPNV, Radfahrer, Fußgänger

Das Baugebiet ist ein integrierter Innenstadt-Standort. Deshalb sind auch unmittelbare Verknüpfungen mit den ÖPNV-Buslinien, dem Radwege- und Fußgänger-Gehwegnetz gegeben.

8.2 Parkplätze für Pkw

Im Zuge der Aktualisierung des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Teilfläche des Flurstücks 153/1 mit in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen. Auf den dem Gartencenter in nordöstlicher Richtung vorgelagerten Flächen bis zur Erschließungsstraße werden, ebenso wie auf der Teilfläche des Flurstücks 153/1, Parkplätze für Pkw's einschließlich der dazugehörenden Fahrwege angelegt. Somit sind die Pkw-Parkplätze dem geplanten Gebäude vorgelagert bzw. befinden sich in nordwestlicher Richtung in etwa parallel zur B8 in einem gut einsehbaren und gut anfahrbaren Bereich.

Die Anlegung der Parkplatzflächen berücksichtigt im Wesentlichen die Grenze des geplanten Ü-Gebietes.

8.3 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Anschluss sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen

8.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anbindung an das städtische Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

8.3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird - ungeachtet der grundsätzlichen Anschlussmöglichkeiten an das Wasserversorgungsnetz - auch durch die Lahn sichergestellt.

8.3.3 Elektrische Energie, Primärenergie zur Wärmeversorgung und Telekommunikation

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen für elektrische Energie, für Gasversorgung, für Telekommunikationsversorgung, etc. im Bereich der Stadt Limburg bzw. der Westerwaldstraße angeschlossen.

8.3.4 Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser kann über eine Druckleitung in die nahegelegene Mischwasserkanalisation gepumpt werden. Das Regenwasser ist über eine eigene neue Leitung der Lahn zuzuleiten ggf. mit vorgeschaltetem Rückhalte- bzw. Vorbehandlungsbecken. Eine entsprechende Entwässerungsplanung wird rechtzeitig vor Baubeginn der Stadt zur Genehmigung vorgelegt. Ebenso ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabenträger eine Einleiterlaubnis in die Lahn von Seiten der zuständigen Wasserbehörde zu erwirken.

9. Umweltprüfung

Gemäß § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Diesbezügliche Angaben und Prüfungen gemäß § 2 (1) UVPG bezüglich der Auswirkungen auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter
4. die Wechselwirkung zwischen den v. g. Schutzgütern

werden unter Einbeziehung der Öffentlichkeit in den Kapiteln Umweltbericht, Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichplanung sowie Verträglichkeitsanalyse zum Neubau des Gartencenters abgehandelt.

10. Altlasten / Geologie

Im Planbereich sind Altlastenstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen nicht bekannt.

Im Zuge des Bauantragverfahrens werden geologische Erkundungen zur Feststellung der Bodenverhältnisse durchgeführt. Hierzu gehört auch eine ergänzende abfalltechnische Untersuchung mit Bewertung gemäß LAGA. Diese besteht aus einer Untersuchung entsprechend der Vorschrift „Technische Regeln zur Verwertung von mineralischen Reststoffen“ – Abfalltechnische Einstufung.

Diese Untersuchung ist gleichzusetzen mit einer Schadstoffanalyse.

11. Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

11.1 Grünordnungsplanung – Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan vom Planungsbüro Michael Kürzinger, Fachingen wurde der Landschaftsbestand aufgenommen und kartiert. Der Ausgangsbestand wird durch das Planvorhaben überlagert. Insoweit sind der Ausgangsbestand und der Endzustand nach erfolgter Bebauung zu bewerten. In einer Flächenbilanz werden die eingriffserheblichen Flächen und die ausgleichserheblichen Bereiche gegenübergestellt. Somit wird ein bilanzierender Vergleich zwischen Eingriffs- und Ausgleichsumfang ermöglicht. Die jeweiligen Bewertungsfaktoren leiten sich aus der ökologischen Wertigkeit der eingriffs- bzw. ausgleichserheblichen Biotop-/Nutzungstypen ab.

Auf die Verwendung der Kompensationsverordnung des Landes Hessen wurde verzichtet, da diese lediglich bei der Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Limburg zum Tragen kommt. Im vorliegenden Falle werden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt und zugeordnet.

Unter Einbeziehung der dem Vorhabenträger zur Verfügung stehenden Fläche Flur 7, Flurstück 150/8 tlw. können die Eingriffe unmittelbar neben dem Planungsvorhaben vollständig ausgeglichen werden.

Bei dem eingriffsrelevanten Gelände handelt es sich größtenteils um das seit den 1990er Jahren brachliegende Gelände des ehemaligen Baumschulbetriebs Krah. Weiterhin werden vom Bebauungsplan Ackerflächen, Brachflächen im Gewässerumfeld der Lahn und Verkehrsflächen tangiert. Die zur Ansiedlung des Gartencenters vorgesehene Baufläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Lahneinkaufszentrum und in nächster Nähe zur Bundesstraße B 8 und des dort befindlichen Verkehrsanschlusses zum Lahneinkaufszentrum.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen – Flächen für das geplante Gebäude und Flächen für die PKW-Parkplätze einschließlich deren Zu- und Umfahrten – sind aufgelassene ehemalige Baumschulgrundstücke und im Bereich des Flurstücks 150/8 Ackerflächen mit stark eingeschränkter Arten- und Strukturvielfalt wegen des dort getätigten Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln einhergehend mit maschineller Bodenbearbeitung.

Im südöstlichen Planbereich beginnend, bis an die Grenze des südwestlichen Planbereiches, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Diese Fläche ist im Bebauungsplan dargestellt und mit ihrer räumlichen Begrenzung zu den sonstigen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

Die südwestliche Grenze des in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes verläuft in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“.

Die bebauungsfähige Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist darüber hinaus durch eine Baugrenze mit deutlichem Abstand zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ festgesetzt worden. Damit ist gewährleistet, dass die geplante Bebauung einen erheblichen Abstand zu den schützenswerten Landschaftsbestandteilen einhält.

Der südöstliche und südwestliche Gebäudeabschluss wird gekennzeichnet durch eine noch anzulegende Böschung. Diese Böschung stellt künftig eine natürliche Höhenversatzbegrenzung zwischen Bauflächen und nicht zu bebauenden Flächen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Bundesnatur- und Bundesbodenschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Landschaftsplanes zum Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden die erwähnten Ziele, insbesondere in Form von Beschränkungen der überbaubaren Flächen sowie Abstandsflächen zur Lahn, Einhaltung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“, Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum, Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar am Projektstandort, Berücksichtigung. Dabei werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen festgesetzt. Dies sind u. a.:

- die Festsetzung der überbaubaren Flächen zur weitgehenden Erhaltung des Überschwemmungs- und Abflussgebietes, soweit tangiert wird Retentionsraumsersatz geschaffen
- die Festsetzung zur Ausführung der Oberflächenbefestigungen für Stellplätze nur mit versickerungsfähigem Material
- die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regeln des Wasserabflusses
- die Festsetzung der Umgrenzung eines Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechtes - hier: Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“
- die Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- die Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftende Wiesen bzw. in Sukzessionsflächen
- die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
- die Anlagen von Mulden zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes (Flächen für die Rückhaltung von Wasser bei Überschwemmungen).

11.2 Hochwasser

Im Südwesten des Planbereiches verläuft die gesetzliche Überschwemmungsgrenze der Lahn und die Abflussgrenze. Da das geplante Vorhaben diese Grenzen überlagert, wurde am 13.07.2009 ein Ortstermin unter Beteiligung des Vorhabenträgers, der zuständigen Dienststellen der Stadt Limburg, der zuständigen Dienststellen des Regierungspräsidiums Gießen, des Wasser- und Schifffahrtsamtes Koblenz, der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Planer und Gutachter für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Geotechnik und Hydrogeologie vor Ort durchgeführt.

Anlässlich dieses Ortstermins wurden die wesentlichen Vorgaben bezüglich der Untersuchungstiefe in Bezug auf die Hochwassersituation festgelegt.

Außerdem wurden im Klärungsgespräch am 09.12.2009 im Regierungspräsidium Gießen diese und andere Fragestellungen aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 02.11.2009 besprochen und für das weitere Verfahren festgelegt.

Mit diesen Kriterien wurde ein hydraulisches Gutachten zum Neubau des Gartencenters im Überschwemmungsgebiet der Lahn mit Datum vom 21.08.2009 erarbeitet. Diesem Gutachten lag die Planung des Vorhabens vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zugrunde.

Vor der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplangrundlagen gem. § 3 (2) BauGB wurden diese dahingehend geändert, dass das Bauvorhaben einschließlich seiner Parkplatzflächen in nördliche Richtung zur B8/Verbindungsstraße verschoben wurde. Dadurch wird mehr die gesamte Überschwemmungsgrenze überhaupt nicht mehr berührt und die geplante Überschwemmungsgrenze nur noch in einem kleinen Teilbereich in Anspruch genommen. Auch bei der geringen Inanspruchnahme der geplanten Überschwemmungsgrenze kann bei Erfüllung verschiedener Auflagen im Überschwemmungsgebiet „die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise genehmigt werden“. Gemäß des 10 Punkte-Kataloges ist aus hydraulischer Sicht folgende Feststellung zu treffen:

Punkt 1 Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können

(siehe Ziffer 3.5 – Standortalternativen)

Punkt 2 Das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt

Dies ist im vorliegenden Falle gegeben. Das geplante Gartencenter grenzt an das Lahneinkaufszentrum an bzw. ist bereits verkehrlich von der B8 aus und über das LEZ erschlossen.

Punkt 3 Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- und Sachschäden

Die hydraulischen Berechnungsergebnisse des Gutachtens belegen, dass die Gefährdung von Leben oder eine Entstehung erheblicher Gesundheits- und Sachschäden durch den Neubau des Gartencenters nachweislich ausgeschlossen werden kann.

Punkt 4 Beeinflussung des Hochwasserabflusses und des Wasserstandes

Der Neubau des Gartencenters mit geschlossenen Wänden in das Überschwemmungsgebiet der Lahn hat keinen Einfluss auf den Wasserstand, weder im Hauptgerinne der Lahn noch im unmittelbar angrenzenden Bereich. Es können keine nennenswerten Differenzen zum Ist-Zustand festgestellt werden. Ein Einfluss auf den Hochwasserabfluss ist nicht gegeben.

Punkt 5 Beeinflussung des Hochwasserrückhaltes und Retentionsraumveränderung

Bei Umsetzung des Neubaus muss ein Retentionsraumausgleich erfolgen. Gemäß den Berechnungen sollte dieser Volumenausgleich aufgerundet 700 m³ betragen.

Punkt 6 Beeinflussung des Hochwasserschutzes

Da sich keine Veränderungen zum Ist-Zustand ergeben, wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

Punkt 7 Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger

Der Neubau in das Überschwemmungsgebiet hat keinen Einfluss auf die Wasserstände. Demnach sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.

Punkt 8 Belange der Hochwasservorsorge beachten

Diese wurden durch die Versetzung des Planungsvorhabens in nördliche Richtung (B8-Verbindungsstraße) berücksichtigt.

Punkt 9 Bauvorhaben so umsetzen, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind

Dies betrifft den Vorhabenträger. Er hat seine bauliche Maßnahme entsprechend umzusetzen.

Punkt 10 Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflussen

Dies betrifft den Vorhabenträger. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass während und nach den Baumaßnahmen kein Schadstoffeintrag in das Fließgewässer erfolgt.

Ein dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beigefügtes hydraulisches Gutachten, erstellt von FUGRO-HGN GmbH, 99734 Nordhausen, bestätigt die hydraulische Unbedenklichkeit des geplanten Vorhabens.

Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung der Abarbeitung des vorstehenden 10 Punkte-Kataloges ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 14 Abs. 2 des HWSG, ebenfalls erstellt durch FUGRO-HGN GmbH vom 18.11.2010, dem Regierungspräsidium in Gießen vorgelegt.

Auf diesen Antrag hin erließ das Regierungspräsidium Gießen mit Datum vom 13.10.2011 unter dem Geschäftszeichen IV-41.2-79i0807 Baugebiet Limburg - den Genehmigungsbescheid über die wasserrechtliche Genehmigung zur Ausweisung eines Baugebietes im Überschwemmungsgebiet der Lahn, Gemarkung Limburg, Flur 7, Flst. 150/8 (§ 78 Abs. 2 WHG) und Herstellung einer Retentionsmulde im Überschwemmungsgebiet der Lahn, Gemarkung Limburg, Flur 7, Flst. 150/8 (§78 Abs. 4 HWG).

12. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger ist im Besitz der für die Durchführung der Planung benötigten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen im Bereich der B 8. Diese sind im Besitz der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg. Auch diesbezüglich ist eine Bodenordnung nicht erforderlich, da die geplanten Ausbaumaßnahmen sich auf die bestehenden Besitzverhältnisse erstrecken.

13. Kostentragung

Die Kosten des Planverfahrens, die Kosten der Maßnahme und die mit der Maßnahme verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

14. Durchführungsvertrag

Stadt Limburg und Vorhabenträger schließen einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ab, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der damit verbundenen Kosten verpflichtet.

15. Flächenbilanz

Sondergebietsfläche Gartencenter (SO):	22.970 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich – B 8 (Bundesrepublik Deutschland):	2.339 m ²
Fläche des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“:	7.788 m ²
Ausgleichs- und Sukzessionsflächen:	<u>15.585 m²</u>
Gesamtfläche:	<u>48.682 m²</u>

Limburg a. d. Lahn, den 19.12.2011

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



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