



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan

„Gartencenter an der B 8 / Westerwaldstraße

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

Planungsbüro:

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

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Gartencenter an der B 8 / Westerwaldstraße
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 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgrenzen

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung im Hinblick auf die Abgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn eingehalten. Lediglich die geplante Überschwemmungsgrenze wird vom geplanten Baukörper geringfügig überschritten. Diesbezüglich besteht Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Gießen, Obere Wasserbehörde - Hochwasserschutz -, die geringfügige Inanspruchnahme der geplanten Überschwemmungsgrenze mit einem Stauraumverlust von ca. 600 m³ durch eine neu anzulegende Retentionsmulde auszugleichen. Die Retentionsmulde mit einem Fassungsvermögen von 700 m³ ist im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ wird durch die Planung nicht angetastet. Im Bebauungsplan ist diese Grenze dargestellt. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung, dass von dieser Grenze mit jedweden Maßnahmen ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten ist.

1.3 Bundesnaturschutzgesetz - Artenschutz

Eine möglicherweise artenschutzrechtlich zu untersuchende Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ehemalige Ruderalflur) wurde zwischenzeitlich wieder der Landwirtschaft (Getreideanbau) zugeführt. Insoweit ist eine Artenerfassung auf Grundlage der im landschaftsplanerischen Beitrag genannten „Ruderalfluren - Baumschulbrache“ nicht mehr möglich. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

- Nr. 1.1 Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland bzw.
- Nr. 1.2 Umwandlung in Sukzessionsflächen, Anpflanzung von Baumgruppen aus standorttypischen Laubgehölzen

und weitere Festsetzungen diesbezüglicher Art werden die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben betroffenen Habitats im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG treffen somit nicht zu.

1.4 Sonstige Umweltbelange

- Natur und Landschaft

Kennzeichnend für das Plangebiet sind brachliegende, ehemals als Baumschule genutzte Flächen. Die ehemaligen Baumschulflächen zeichnen sich durch höher wüchsige Hochstauden und Grasfluren aus, welche einen Bewuchs aus Strauch- und Baumhecken sowie Einzelgehölze aufwiesen. Darüber hinaus befinden sich vor allem Ackerflächen im Plangebiet. Die ehemals vorhandene Vegetation wurde beeinträchtigt durch Störwirkungen von der unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Bundesstraße B8/Verbindungsstraße, welche eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweist. Die von der Bundesstraße ausgehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie Lichteinwirkungen stehen neben der spärlichen früheren Bepflanzung einer Artenvielfalt in diesem Bereich entgegen.

Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter, bzw. seltener Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Der natürliche Bodenaufbau im Plangebiet ist gestört, in den versiegelten Bereichen ist ein Verlust aller Bodenfunktionen festzustellen.

Die von der geplanten Nutzung ausgehenden zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastungen können - insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen - als gering bezeichnet werden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen wurden wie folgt festgesetzt:

- Festsetzung der überbaubaren Flächen zur weitgehenden Erhaltung des Überschwemmungs- und Abflussgebietes
- Festsetzung zur Ausführung der Oberflächenbefestigungen für Stellplätze mit Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser
- Festsetzungen der Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft in Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Festsetzungen der Umgrenzungen eines Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“
- Festsetzungen von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie deren Neuanpflanzungen.

Darüber hinaus wurden wesentliche geplante Maßnahmen zum Schutz der nachteiligen Auswirkungen der Planung festgesetzt.

- Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftende Wiesen bzw. in Sukzessionsflächen

- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
- Anlage einer Retentionsmulde zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes (Flächen für Rückhaltung von Wasser bei Überschwemmungen).
- Verkehrslärm und sonstige Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet ist stark von Verkehrslärm durch die hoch belastete B 8 / Verbindungsstraße sowie die daraus resultierenden zusätzlichen Immissionen belastet. Das geplante Vorhaben wird diese vorgegebene Situation kaum verändern, da die verkehrsseitige Orientierung des Marktes auf den Verkehr der Bundesstraße bezogen ist.

Durch die Planung werden auch keine schützenswerten Gebiete berührt.

2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lassen schematisch im Wesentlichen in 3 Hauptgruppen unterteilen.

- a) Gruppe 1 - Hochwasserschutz
- b) Gruppe 2 - Konkurrenzsituation Einzelhandel
- c) Gruppe 3 - Verkehr.

Die in den Stellungnahmen in den Verfahrensabschnitten nach § 4 (1) BauGB, § 4 (2) BauGB, § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB eingereichten Stellungnahmen wurden detailliert und zum Teil unter gutachterlicher Bewertung geprüft und abgewogen. Das Ergebnis aus diesen Verfahrensschritten stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- zu a) Den Belangen des Hochwasserschutzes/Überschwemmungsgebiet wurde durch eine Änderung der Planung im Verfahren nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB dadurch entsprochen, dass die ursprünglich näher an der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgrenze geplante Baumaßnahme nun deutlich in nördliche Richtung der B8/Verbindungsstraße verschoben wurde. Dadurch ergibt sich nunmehr keine Zielkollision mit der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgrenze und lediglich noch eine geringe Inanspruchnahme einer Fläche der geplanten Überschwemmungsgrenze.

Diese Änderung war bereits Gegenstand des Verfahrensschrittes nach § 3 (2) BauGB – Öffentliche Auslegung.

Durch die Festsetzung einer Retentionsmulde mit einem Fassungsvermögen von 700 m³ wird der geringfügige Stauraumverlust von 600 m³ im Hinblick auf die geplante Überschwemmungsgrenze kompensiert.

- zu b) Von benachbarten Gemeinden, aber auch von einem privaten Baumschul-/Gartenbetreiber wurde die Notwendigkeit eines Gartencenters an diesem Standort und auch grundsätzlich in Frage gestellt. Aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ist allerdings in Limburg die Ansiedlung eines vollwertigen Gartencenters in Anbetracht der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Limburg notwendig. Eine in Auftrag gegebene Verträglichkeitsanalyse bestätigt, dass das geplante Gartencenter zwar eine Konkurrenzsituation mit sonstigen Gartencentern im erweiterten Einzugsbereich und auch mit Gärtnereien und Baumschulen bringen wird, diese jedoch keine existenzbedrohende Wirkung für die genannten Betriebe entfaltet.

Die überwiegende Zahl der „Wettbewerber“ befindet sich in nicht-integrierten Standorten, so dass sich hieraus für diese Betriebe keine besondere Schutzfunktion ableiten lässt. Außerdem verfügt keiner der genannten Betriebe im Kerneinzugsgebiet (Zone I) über ein gegenüber dem geplanten Gartencenter vergleichbares, vollwertiges Angebot.

Gegenüber der in der Verträglichkeitsanalyse untersuchten Größenordnung von 7.000 m² Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan die Verkaufsfläche mit insgesamt maximal 6.000 m² durch entsprechende Sortiments-Festsetzungen begrenzt.

Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, bestehende Betriebe an nicht-integrierten Standorten vor der Konkurrenz anderer Betriebe zu schützen. Anders wäre der Fall nur dann, wenn es sich dabei um Betriebsformen an integrierten Standorten zentraler Orte handeln würde, was bei der Bewertung der zu diesem Thema eingegangenen Stellungnahmen nicht der Fall ist.

- zu c) Der vorhandene, lichtsinalgeregelt Anbindungsknotenpunkt für das Gartencenter bzw. Lahn-Einkaufszentrum muss hinsichtlich der Verkehrsanbindung u.a. aus Richtung Limburg (Kernstadt) ausgebaut werden. Die fachbehördlichen Stellungnahmen beziehen sich auf technische und finanzielle Fragen dieses Ausbaues. Die entsprechenden Fragestellungen konnten im Verfahren zwischen den betroffenen Dienststellen und dem Vorhabenträger einvernehmlich und zielorientiert abgearbeitet werden. Von Seiten benachbarter Gemeinden wurde eine Verkehrszunahme und eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit klassifizierter Straßen bzw. deren Knotenpunkte befürchtet.

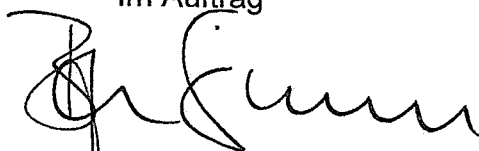
Laut gutachterlicher Aussage gibt es diesbezüglich keine Ansatzpunkte, die eine solche Befürchtung rechtfertigen würden. Die Veränderung der Verkehrssituation auf den klassifizierten Straßen und deren Knotenpunkte wird bei Realisierung der Planungsabsicht gering sein. Eine Leistungsminderung der Knotenpunkte und Lichtsignalanlagen geht mit Realisierung der Planungsabsichten nicht einher. Von keiner Fachbehörde, die mit diesen Belangen befasst ist, wurden Bedenken der genannten Art überhaupt geäußert. Im Gegenteil, die fachbehördliche Zustimmung zu den Planungen ist gegeben.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurde untersucht, ob andere Standorte für die Ansiedlung des geplanten Gartencenters innerhalb des Stadtgebietes Limburg in Frage kommen. Dazu wurden mehrere Standortalternativen geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist, dass andere, adäquate Standorte im Bereich der Stadt Limburg nicht zur Verfügung stehen. Insoweit wird auf die entsprechenden Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 3.5 – Standortalternativen, verwiesen.

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