Kreisstadt Limburg a. d. Lahn **Der Magistrat**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan

„Hochregallager Staffel“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil

Staffel

Stadtentwicklungsamt
Dipl. Geogr. E. Struhalla
Über der Lahn 1
65549 Limburg a. d. Lahn

Leiter Stadtplanung:
Dipl.-Ing. M. Lehrmann

Planungsbüro Stadt und Freiraum
Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg a. d. Lahn
M. Eng. Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW
M. Eng. Alexander Kreppel

Verfahrensstand:
Rechtskraft
Dezember 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERANLASSUNG UND PLANZIEL DER BAULEITPLANUNG 3

2. CHRONOLOGIE DES VERFAHRENS 3

- Verfahrensschritte 4

3. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN/TÖB-BETEILIGUNG 4

- Frühzeitige Beteiligung im November/Dezember 2019 4
- Förmliche Beteiligung im August/September 2022 5
- Erneute Förmliche Beteiligung im Dezember 2023/Januar 2024 6

4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 7

5. ABWÄGUNG MIT MÖGLICHEN PLANUNGSALTERNATIVEN 8

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Hochregallager Staffel" der Stadt Limburg im Stadtteil Staffel.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 a Abs. 1 BauGB). Diese zusammenfassende Erklärung dient lediglich der Information.

1. Veranlassung und Planziel der Bauleitplanung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hochregallagers der Fa. Blenk (Vorhabenträger) in Limburg, Stadtteil Staffel geschaffen werden. Städtebauliches Ziel der Stadt Limburg ist es, vorrangig zur Flächenausweitung im Außenbereich, Gewerbebrachen zu aktivieren. Das Plangebiet ist größtenteils aus vorangegangen Nutzungen versiegelt, so dass geringe ökologische Beeinträchtigungen bei Realisierung des Vorhabens gegenüber einer Beanspruchung von Außenbereichsflächen wie z.B. Landwirtschaftsflächen zu erwarten waren.

2. Chronologie des Verfahrens

Das 2-stufige Regelverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.12.2018 eingeleitet. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange im November/Dezember 2019 wurden zahlreiche Hinweise und Anregungen vorgebracht, die größtenteils bei der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen Berücksichtigung fanden, sofern sie nicht durch Kommunikation mit dem Hinweisgeber oder Betroffenen ausgeräumt bzw. geklärt werden konnten. Am 18.05.2020 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die förmliche Beteiligung gefasst. Nach Beschlussfassung ging ein Schreiben der benachbarten Eisengießerei ein, indem auf Geruchsimmissionen ins Plangebiet sowie auf Eigentumsansprüche an der Erschließung hingewiesen wurde. Dies führte zu weiteren Untersuchungen und Abstimmungen zu den Belangen. Die Untersuchungen der Geruchsimmissionen ergaben keine Einschränkungen für das Vorhaben, für die Erschließung des Plangebietes wurde eine Alternative abgestimmt. Für die modifizierten Verfahrensunterlagen wurde am 18.7.2022 ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im August/September 2022 statt. Der Beteiligungsprozess führte zur Kommunikation und vertraglichen Vereinbarungen über die Erschließung des Plangebietes, sodass die alternative Erschließungsvariante wegfallen konnte. Parallel zu den Verhandlungen konnte die Fa. Blenk auf der Grundlage eines neuen Kommissioniersystemes die notwendige Lagerhaltung erheblich reduzieren. Diese Einsparung führte dazu, dass die Gebäudehöhen des Hochregallagers um ca. 50 % auf rund 15 m reduziert werden konnten. Auf der Grundlage der neuen Erkenntnisse und Bedarfe wurden die Entwürfe der Verfahrensunterlagen überarbeitet und am 13.11.2023 ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Beteiligung fand im Dezember 2023/Januar 2024 statt. Aus dem Beteiligungsprozess ergaben sich keine Änderungen oder unabwägbaren

Sachverhalte für das Bauleitplanverfahren, sodass der Satzungsbeschluss nach dem Abschluss des Durchführungsvertrages am 1.07.2024 gefasst werden konnte.

• **Verfahrensschritte**	**Datum/ einschließlich**
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	17.12.2018
Amtl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.05.2019
Amtl. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	28.10.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	05.11.2019 - 20.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstige TöB gem. § 4 (1) BauGB	05.11.2019 - 06.12.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.05.2020
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.07.2022
Amtl. Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	29.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	08.08.2022 - 09.09.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB	01.08.2022 - 09.09.2022
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.11.2023
Erneute amtl. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	23.11.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	04.12.2023 – 12.01.2024
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB	04.12.2023 – 12.01.2024
Satzungsbeschluss	23.09.2024
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	05.12.2024

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden/TöB-Beteiligung

In der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. §§ 3 und 4 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Über die Beschlussfassung der Gremien wurden Niederschriften angefertigt.

- **Frühzeitige Beteiligung im November/Dezember 2019**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 28 Stellungnahmen ein, 2 davon verspätet aus der Öffentlichkeit, die dennoch in die Abwägung eingestellt wurden. In 14 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken

- Verkehrliche Belange
- Sicht- und schallschutzrechtliche Belange
- Kampfmittel
- Leitungstrassen
- Telekommunikationsleitungen
- Bergbau/Geologischer Untergrund, Altlasten
- Forstwirtschaft, Natur- und Artenschutz
- Bauleitplanerische Belange
- Löschwasser, Abwasser/Niederschlagswasser
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz

wurden die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung fortgeschrieben sowie der Umweltbericht ergänzt.

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zusammengefasst zu folgenden Änderungen der Planinhalte und Handlungen:

- Textliche und/oder zeichnerische Aufnahme von Versorgungsanlagen, Richtfunkverbindungen inkl. Schutzkorridore, Baubeschränkungszone, ergänzende Hinweise zu Kampfmittel, Bergbau, Bodenschutz, Altlasten, geologischer Untergrund und Ferngasleitungen, Reduzierung und Anpassung des Geltungsbereiches.
- Entwicklung einer zweiten Zufahrt zum Plangebiet
- Reduzierung der Gebäudeabmessungen des Hochregallagers
- Anpassung und Erweiterung des Schutzbereiches für Eidechsen
- Umsetzung und Monitoring der Artenschutzmaßnahmen
- Wegfall der LKW-Stellflächen im nördlichen Geltungsbereich
- Neuanordnung der Stellplätze Rückbau der Gasschieber innerhalb des Geltungsbereichs
- Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichtes in den Themenbereichen Denkmalschutz, Verkehrserschließung, Abwasser, Bodenschutz, Kampfmittel, Bergbau und Reduzierung sowie Anpassung des Geltungsbereiches.
- Untersuchung von Geruchsimmissionen

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet und werden soweit erforderlich in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

- **Förmliche Beteiligung im August/September 2022**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 30 Stellungnahmen ein, 2 davon aus der Öffentlichkeit. In 15 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken

- Verkehrliche und schallschutzrechtliche Belange
- Leitungstrassen, Versorgungsleitungen
- Bergbau/Geologischer Untergrund, Altlasten und Kampfmittel
- Forstwirtschaft, Natur- und Artenschutz, Geruchsimmissionen

wurden die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung angepasst sowie der Umweltbericht ergänzt soweit die abgegebenen Hinweise und Anregungen noch im Sachbezug zu der geänderten Planung stehen. Der überwiegende Teil der vorgebrachten Hinweise bezieht sich auf die Realisierung des Vorhabens. Diese wurden dem Vorhabenträger zur Beachtung bei der Ausführung übermittelt.

Die Abwägung der Stellungnahmen sowie die vertragliche Sicherung der Erschließung und die Modifizierung der Ergebnisdokumentation der Geruchsuntersuchungen nach der TA Luft führte zusammengefasst zu folgenden Änderungen der Planinhalte und Handlungen:

- Reduzierung und Anpassung des Geltungsbereiches
- Wegfall der Erschließungsvariante Zufahrt 1 und 2 aus dem Geltungsbereich
- Sicherung der Nutzung der bestehenden Zufahrt/Erschließung durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Baulasten
- Geringfügige Änderung der Flächennutzungen
- Reduzierung der Höhe des Hochregallagers von 30 m auf max. 17 m
- Ausweisung von Flächen für einen Sprinklertank und -zentrale
- Neuanordnung der Stellplätze und Grünflächen
- Monitoring der Artenschutzmaßnahmen

Aufgrund der grundlegenden Änderungen der Planung wurde eine erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange notwendig.

- **Erneute Förmliche Beteiligung im Dezember 2023/Januar 2024**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein, keine davon aus der Öffentlichkeit. In 10 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen zu den Themenblöcken

- Bergbau/Geologischer Untergrund, Altlasten
- Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege
- Natur- und Artenschutz
- Telekommunikationsleitungen
- Verkehrliche Belange
- Bahn Belange
- Leitungstrassen
- Kampfmittel
- Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Hochwasserschutz (Starkregen), Abwasser
- Nachsorgender Bodenschutz
- Kommunale Abfallwirtschaft
- Immissionsschutz

führte die Abwägung der Stellungnahmen zu keinen redaktionellen Ergänzungen und Aktualisierungen. Lediglich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde das Monitoring Ergebnis von 2023 für den Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

Die ausführungsrelevanten Hinweise, Informationen und Anregungen werden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet und soweit erforderlich in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Hochregallager Staffel“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien vor Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgelegt und als Grundlage in die Abwägung eingestellt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umwelt-, natur- und artenschutzrelevanter Auswirkungen, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden können.

Auf der Grundlage der Biotopkartierungen und den artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie der Auswertung der vorhandenen umweltbezogenen Daten (u.a. Immissionsgutachten, Bodengutachten, Schallimmissionsprognose, Verkehrsgutachten, Informationen der Geodateninformationssysteme) wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, dargelegt und bewertet.

Hierbei fand die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz Berücksichtigung. Zur Ermittlung wurden bewährte Prüfverfahren (u.a. Geländebegehungen, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen) in enger Absprache mit den Fachbehörden durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in den Grünordnungsplänen dargestellt und im Umweltbericht verbal argumentativ bewertet sowie über die Kompensationsverordnung des Landes Hessen bilanziert. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Realisierung der Planung und der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes führen. Dies ist auf den hohen Versiegelungsgrades von ca. 80 % der bis dato als Lager genutzten Planfläche zurückzuführen.

Aufgrund der umfassenden Informationen kann von einer weitgehend abschließenden Bewertung ausgegangen werden.

Im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden die Kartierabläufe/Kartiervorgänge und Bestandsbeschreibung/–bewertungen zur Ermittlung des aktuellen Umweltzustandes, des rechtlichen Bestandes („Bestandsszenario“ ohne Planungsveränderung) und die zu erwartende Entwicklung bei Planrealisierung dar- und gegenübergestellt.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die der besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen

untersucht und das Ergebnis und die Vorgehensweise im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beschrieben.

Die Vorprüfung zur Einschätzung des Artenbestandes basierte auf den Erkenntnissen der Ortsbegehungen durch fachkundige Personen, dem Informationsaustauch mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Auswertung verschiedener Daten und Informationen zu dem Plangebiet. Durch die im Jahr 2019 durchgeführten Untersuchungen konnte das Vorkommen der Zauneidechse im Randbereich der Planfläche nachgewiesen werden. In der Konfliktbetrachtung mit den Projektwirkungen wurde deutlich, dass sich die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren des Vorhabens den Populationsbestand der Zauneidechse beeinträchtigen können. Zur Vermeidung dieser Eingriffswirkungen wurde ein Schutzzaun gegenüber dem Baufeld im Frühjahr 2020 als CEF-Maßnahme errichtet sowie das Zauneidechsenhabitat quantitativ und qualitativ aufgewertet. Pflegemaßnahmen zum Erhalt des Habitates wurden festgelegt und ein Monitoring über die Wirkungen der Maßnahmen festgeschrieben. Bei den Bestandsuntersuchungen in 2020, 2021, 2022, 2023 konnten jeweils Tiere angetroffen werden, sodass von einer dauerhaften Besiedelung und Populationserhalt der Zauneidechsen ausgegangen wird.

Das Plangebiet wurde auf den Bestand von boden- und gehölzbrütende Vögel untersucht. Im Ergebnis konnten keine Bodenbrüter auf den Eingriffsflächen ausgemacht werden. Die Brutvögel im Plangebiet nutzen die Gehölzstrukturen im südlichen Bereich der Planfläche und der Umgebung. Diese werden von den Maßnahmen nicht berührt. Die erfassten 7 Vogelarten haben alle einen günstigen Erhaltungszustand und gehören als Ubiquisten zu den sogenannten Allerweltsarten. Störungsempfindliche Arten sind aufgrund der Lärmimmissionen von der Eisengießerei und der ICE-Trasse nicht zu erwarten.

Die Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde über die Bauzeitenregelung die Zerstörung etwaiger Brutstätten von Vögeln ausgeschlossen.

Die Gesamtbewertung vergleicht die Entwicklung des Gebietes als Gesamtheit im Falle der Planrealisierung mit der möglichen Entwicklung ohne Planrealisierung und setzt sich mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten auseinander. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Eingriffswirkungen durch das Vorhaben mit den Vermeidungs- Minderungs- und grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes führen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Zur Überwachung der geplanten Maßnahmen wurde ein Monitoringkonzept entwickelt.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht mit integriertem Landschafts-pflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitragt sei an dieser Stelle verwiesen.

5. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Standortalternativen haben sich im Stadtgebiet von Limburg und anderenorts nicht ergeben. Verfügbare Gewerbeflächen hat der Vorhabenträger mehr als 2 Jahre gesucht, die zum einen die Nähe zur Autobahn aufweisen und zum anderen eine Verträglichkeit in punkto Ortsbild zum Bau eines großvolumigen Hochregallagers mit sich bringen. Die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes auf dem jetzigen Firmengelände in Villmar-Aumenau ist nicht gegeben.

Der gewählte Standort bringt diese Kriterien mit sich und lässt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Limburg zur Nachnutzung von Gewerbebrachen vereinbaren.